

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah menjadi komponen terpenting yang berpengaruh besar terhadap seluruh aspek aktivitas dan kegiatan manusia karena semestinya tanah bermakna multipel. Pertama, dari aspek ekonomi, tanah berfungsi sebagai faktor penghasil yang berpotensi meningkatkan kemakmuran masyarakat. Kedua, dari sudut pandang politik, kepemilikan tanah dapat memengaruhi kedudukan seseorang dalam proses pengambilan keputusan di lingkungan sosial. Ketiga, sebagai bentuk kapital budaya, tanah berperan dalam mempengaruhi taraf dan kelas sosial bagi pemiliknya. Keempat, tanah memiliki makna suci karena bagi setiap manusia akan kembali menyatu dengan tanah pada akhir kehidupannya.<sup>1</sup>

Tanah adalah komoditas dasar bagi keberlangsungan manusia dan negara. Sebagaimana tercermin dari pengaturannya secara konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*" Ketentuan tersebut memandatkan otoritas kekuasaan kepada pemerintah untuk mengendalikan, mengelola, serta memanfaatkan tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di seluruh wilayah Indonesia demi mewujudkan kesejahteraan rakyat. Kegiatan transaksi tanah diawali dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disusun antara penjual dan pembeli sebagai bentuk pengikatan awal, untuk selanjutnya pihak yang terlibat melanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual

---

<sup>1</sup> Nugroho. H, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001), hal. 237.

Beli (AJB) di hadapan otoritas berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tanah juga merupakan kebutuhan pokok (primer) manusia, karena sebagian besar aktivitas dan keberlangsungan hidup manusia tidak terlepas dari tanah. Urgensi tanah sebagai kebutuhan pokok tidak hanya terbatas sebagai sarana hunian atau ruang interaksi pencaharian. Namun, tanah juga memiliki nilai investasi dan valuasi yang tinggi, terutama pada sektor pembangunan yang bersifat transaksional. Dengan demikian, sebagai hak, tanah menjadi penting untuk didaftarkan kepemilikannya.<sup>2</sup>

Transaksi peralihan tanah sudah seharusnya dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum. Namun, dalam kenyataannya, setelah proses transaksi selesai, penjual seringkali menunda proses balik nama pada sertifikat tanah yang telah dialihkan haknya kepada pembeli. Penjual secara keliru menilai bahwa setelah proses transaksi pemberian uang dan barang, proses peralihan nama tidak perlu dilakukan. Akibatnya, nama pemilik yang tercatat dalam sertifikat tetap atas nama penjual. Permasalahan dapat timbul, sebagai contoh, jika penjual sewaktu-waktu membantah telah melaukan transaksi peralihan tanah, atau kondisi dimana penjual meninggal dunia, atau hilang. Apabila proses transaksi tanah tidak dilanjutkan dengan proses peralihan/balik nama sertifikat, maka hal ini memiliki konsekuensi hukum yang besar, termasuk kemungkinan sengketa kepemilikan tanah dengan pihak ketiga atau ahli waris. Oleh karena itu, pelaksanaan balik nama sertifikat tanah menjadi sangat fundamental untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi penguasa hak tanah.<sup>3</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), setiap pergantian hak atas tanah melalui jual beli wajib dilaksanakan dihadapan PPAT. Secara

---

<sup>2</sup> Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 1.

<sup>3</sup> Galuh Listyoni, "Akibat Penundaan Proses Balik Nama Sertipikat Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Tanah", *Jurnal Hukum*, 2015, Vol 1, No 1. 2-4.

praktik transaksi jual beli tanah dikenal istilah balik nama. Meskipun secara umum istilah tersebut mudah dipahami, masih terdapat pihak-pihak yang belum sepenuhnya paham makna balik nama dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah. Apabila tanah yang telah bersertipikat dialihkan melalui jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, maka tahap selanjutnya yang harus ditempuh adalah proses balik nama. Proses ini pada hakikatnya merupakan perubahan pencatatan kepemilikan hak atas tanah, dari pemilik lama menjadi pembeli sebagai pemegang hak yang baru<sup>4</sup>.

Pelaksanaan proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan sesuai dengan yurisdiksi objek tanah tersebut. Setelah proses tersebut diselesaikan, sertipikat tanah yang bersangkutan akan mencantumkan nama pembeli, sementara nama penjual sebagai pemilik sebelumnya dihapus dari pencatatan. Dengan demikian, proses balik nama dinyatakan telah selesai dan pembeli secara sah diakui sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Proses ini berlangsung 1 bulan pengerjaan oleh kantor pertanahan setempat<sup>5</sup>.

Sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan satuan rumah susun, kantor pertanahan kota/kabupaten yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah akan menerbitkan sertipikat tanah. Pada Pasal 31 ayat (1) j.o Pasal 1 ayat (7) dan ayat (8) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan yakni sertipikat hak milik (SHM) setidaknya wajib mencatumkan dua jenis data (yuridis dan fisik). Data fisik meliputi informasi mengenai batas, letak, serta luas bidang tanah atau satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk keterangan ada atau tidaknya objek di atasnya. Sementara itu, data yuridis berisi penjelasan status legitmasi tanah dan satuan rumah susun, identitas pihak yang memiliki hak, pihak lain yang terkait, serta adanya beban-beban tertentu atas objek tersebut. Pihak yang tercantum sebagai pemegang hak dalam sertipikat adalah subjek hukum yang sah untuk menggunakan serta mengambil manfaat atas

---

<sup>4</sup> Rina Sulistina Wahid, Irsyad Dahri, dan Firman Muin, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Universitas Negeri Makassar, Jurnal, hlm. 142.

<sup>5</sup> *Ibid*

tanah atau satuan rumah susun berdasarkan data yuridis dan data fisik yang tercatat. Oleh karena itu, apabila terjadi peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun melalui suatu perbuatan hukum, maka pencatatan data yuridis, khususnya mengenai identitas pemegang hak, harus disesuaikan dengan pemilik hak yang baru. Selama perubahan tersebut belum dilakukan dalam sertipikat tanah atau satuan rumah susun, pihak yang memperoleh hak belum dapat menjalankan kewenangannya secara penuh, karena kedudukannya sebagai pemegang hak belum memperoleh pengakuan hukum yang formil.<sup>6</sup>

Salah satu persoalan hukum yang menarik untuk dianalisis adalah perkara dalam Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg, sebagai batu uji untuk kajian dalam penelitian ini. Dalam perkara tersebut, terjadi sengketa akibat tidak dilakukannya proses peralihan nama dalam sertipikat, hak atas sebidang tanah setelah terjadinya transaksi jual beli, kemudian dianggap oleh penggugat sebagai tindakan yang melanggar ketentuan hukum.

Penggugat dalam perkara ini adalah Sdr. Masduki, yang sebelumnya melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat. Tergugat adalah Sdr. Jumalik, pemilik awal tanah yang menjual sebidang tanah secara sah kepada penggugat berdasarkan pembuatan AJB oleh PPAT, namun tidak menindaklanjutinya dengan proses balik nama sertipikat hak milik. Meskipun pembayaran telah dilakukan dan tanah telah dikuasai oleh pembeli, penjual lalai untuk memenuhi kewajiban administrasi tersebut, sehingga menyebabkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Perbuatan ini kemudian dinilai sebagai perbuatan melawan hukum oleh Pengadilan Negeri Jombang karena bertentangan dengan kewajiban hukum untuk menyerahkan hak secara sempurna<sup>7</sup>.

Dalam putusan teregister dengan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg, penggugat bernama Masduki Romasy, tempat, tanggal lahir jombang, 5

---

<sup>6</sup> Luisa Srihandayani Dan Siti Malikhatun Badriyah, "Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat," *Notarius*, 2023, Vol. 16, No. 1, 10.

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 99/Pdt.G/2023/Pn Jbg

oktober 1963 berusia 60 tahun beralamat di jalan Anggrek Dusun Nglegok, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombang. Kemudian tergugat Bernama Jumalik, tempat tanggal lahir jombang, 15 juli 1965 berusia 58 tahun beralamat di jalan Dusun Jember, Kecamatan Plandaan, Kabupaten Jombang.

Pada tanggal 12 Juli 1993, Tergugat Jumalik membeli sebidang tanah perkarangan dari pasangan suami-istri, Moh. Tohir Suwarjo dan Jumaiyah, seharga Rp. 6.000.000, Lokasi kejadian di Desa Mojokrapak, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombang, Jawa Timur, pada tanggal 15 maret 2001 Moh. Tohir Sujarwo meninggal dunia. Pada tanggal 12 mei 2003, Masduki membayar objek tanah yang sama dari tergugat jumalik seharga Rp.40.000.000 lokasi kejadian di Desa Mojokrapak, Kec. Tembelang, Kabupaten Jombang, Jawa Timur. Dari tahun 2003 penggugat masduki membayar pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan menempati tanah objek sengketa. Tergugat belum menyelesaikan peralihan nama pada SHM Nomor 236 dari semula atas nama tergugat menjadi tercatat atas nama penggugat, Masduki.

Hasil putusan dalam putusan tersebut, karena tergugat tidak menghadiri persidangan setelah mendapatkan pemberitahuan secara sah dan patut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang menjatuhkan putusan *verstek* dengan mengabulkan gugatan Penggugat tanpa kehadiran Tergugat. Dalam amar putusannya, Majelis Hakim pada pokoknya menetapkan transaksi tanah antara Penggugat dan Tergugat serta Moh. Tohir Sujarwo adalah sah, serta memerintahkan Turut Tergugat, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) agara segera melaksanakan proses balik nama sertipikat.

Tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan proses balik nama sertipikat hak tanah setelah selesainya transaksi atas sebidang tanah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa setiap perbuatan/peristiwa hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, serta

menimbulkan kerugian dalam bagi pihak lain, menghukum pelaku untuk mengganti kerugian tersebut<sup>8</sup>.

Dalam doktrin hukum yang dianut oleh hukum positif di Indonesia, dikenal PMH dapat dikualifikasikan ke dalam tiga bentuk, yaitu:

1. PMH yang dilakukan dengan niat atau kesengajaan;
2. PMH yang dilakukan tanpa kesalahan, meniadakan kesengajaan atau kelalaian; dan
3. PMH yang lahir karena unsur ketidaksengajaan atau kelalaian.<sup>9</sup>

PMH secara hukum keperdataan di Indonesia, diatur melalui di dalam Pasal 1365 KUHPerdara secara substansi yakni, setiap perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum serta mengakibatkan kerugian bagi orang lain menghukum pelakunya untuk melaksanakan ganti rugi. Dengan mengacu pada pasal ini, PMH mencakup tindakan tidak sesuai dengan hukum mengakibatkan kerugian bagi orang lain akibat kesalahan pelaku. Suatu tindakan hukum dapat dikategorikan sebagai PMH apabila tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan merintangi hak-hak subjektif pihak lain. Contohnya adalah tindakan tidak dilakukannya balik nama sertipikat hak milik pada perjanjian jual beli tanah, yang secara substantif telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Unsur kesalahan, baik dalam bentuk kesengajaan maupun kelalaian, dianggap terpenuhi dalam konteks ini. Adapun pengertian hukum dalam pasal ini mencakup seluruh norma dan aturan, terkodifikasi ataupun tidak, termasuk hukum kebiasaan dan yuridprudensi. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap norma tersebut apabila

---

<sup>8</sup> Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, Tiyas Vika Widyastuti. "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik." *Pancasakti Law Journal (Plj)*, 2023, Vol. 1, No. 2, 270.

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 3.

terdapat kerugian bagi pihak lain dapat dikenakan sebagai perbuatan melawan hukum<sup>10</sup>.

Pasal 1365 KUHPerdota mengatur sejumlah unsur yang harus dipenuhi untuk dapat menyatakan adanya PMH, antara lain: <sup>11</sup>

1. Terdapat perbuatan, dimana perbuatan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dan terdapat kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan; dan
3. Terdapat kesalahan pada pelaku yang melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>12</sup>

Lebih lanjut, dalam perkara ini, objek perjanjian berupa sebidang tanah telah diperjual belikan secara sah, namun kewajiban administrasi berupa balik nama sertipikat hak milik tidak dilaksanakan oleh Tergugat. Akibat tidak dipenuhinya kewajiban tersebut, tujuan utama dari proses transaksi perikatan, yaitu peralihan hak atas tanah secara sempurna, menjadi tidak tercapai. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, yang mengatur bahwa syarat objektif dan subjektif merupakan dasar sahnya perjanjian.<sup>13</sup> Selain itu, kelalaian tergugat dalam memenuhi kewajiban administrasi setelah jual beli dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, karena menimbulkan kerugian bagi penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota<sup>14</sup>.

Putusan Perkara Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg, dapat dikaji secara yuridis karena menyangkut dua aspek hukum perdata sekaligus, yaitu perjanjian yang sah dan PMH dalam proses peralihan tanah. Penelitian ini

---

<sup>10</sup> Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, Dan Tiyas Vika Widyastuti, “*Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik*”, Pancasakti Law Journal, 2023, Vol. 1 No. 2, 270.

<sup>11</sup> R Suryatin, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hal. 82.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 83.

<sup>13</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>14</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

penting untuk memberikan kontribusi pemahaman akademis dan praktis terhadap prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB tanah, serta perlindungan hukum terhadap pembeli dari Tindakan penjual yang tidak mengurus Sertipikat Balik Nama dan melampaui kewenangannya. Dalam uraian di atas, kelalaian pihak penjual dalam menindaklanjuti kewajiban balik nama setelah jual beli tanah dilakukan secara sah. Hal ini menimbulkan persoalan Perdata karena menyangkut kepentingan antara individu, khususnya hak pembeli atas tanah yang telah dibayar namun belum memiliki legalitas formal sebagai pemilik baru. Berdasarkan permasalahan yang terjadi, penulis termotivasi melakukan penelitian yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT TIDAK DILAKUKANNYA BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 99/Pdt.G/2023/PN. Jbg)”**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar permasalahan yang penulis telah paparkan di atas, penulis akan menyampaikan beberapa rumusan masalah yang diharapkan bisa dipecahkan. Untuk itu disini penulis mencoba merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang melakukan perbuatan melawan hukum akibat tidak dilakukannya balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah?
2. Bagaimana pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam putusan nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa ini dalam putusan nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Sebagaimana rumusan masalah yang akan diteliti, maka dapat diketahui tujuan dari penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang melakukan perbuatan melawan hukum akibat tidak melakukan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.
- b. Untuk mengulas dan menganalisa terpenuhinya dalam putusan nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg.
- c. Untuk mengulas secara komprehensif konsiderasi hakim dalam memutus dalam perkara Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg.

### 2. Manfaat Penelitian

#### a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat sebagai tambahan literatur dalam perkembangan hukum perdata di Indonesia, khususnya terkait perbuatan melawan hukum berupa tidak dilaksanakannya proses balik nama sertipikat hak milik oleh penjual dalam transaksi jual beli tanah, serta menganalisis akibat hukum yang timbul bagi pembeli akibat terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut karena tidak dilakukan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagaimana pemenuhan unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum, serta menambah pengetahuan di bidang ilmu keperdataan berupa analisis putusan hakim dalam perkara putusan nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg.

#### b. Manfaat Praktis

Penelitian dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan pembahasan bagi penulis, selain itu, penelitian ini menjadi

sarana memperoleh ilmu untuk setiap orang mengenai perbuatan melawan hukum akibat tidak dilakukannya balik nama pada sertipikat hak milik atas tanah (studi putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/Pn. Jbg). Di samping itu, penelitian ini diharapkan dapat melatih kemampuan ilmu hukum penulis, terutama dalam bidang hukum perdata.

#### D. Kerangka Teori dan Konseptual

##### 1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan bagian fundamental yang ditempatkan pada tahap awal perancangan penelitian dan berfungsi sebagai landasan analitis bagi peneliti dalam menelaah setiap persoalan yang diteliti, termasuk dalam konteks penelitian hukum. Urgensi penguraian kerangka teoritik tersebut baru dapat dipahami secara utuh apabila peneliti terlebih dahulu mengkaji konsep teori itu sendiri, baik dari sudut pandang kebahasaan maupun pemaknaan konseptual, serta menempatkan fungsinya secara sistematis dalam keseluruhan proses penelitian.

Kerangka teori dalam penelitian hukum merupakan landasan konseptual yang digunakan untuk menganalisis suatu permasalahan hukum berdasarkan teori-teori yang relevan. Dalam penelitian ini, teori yang digunakan adalah:

##### a. Teori Perjanjian

Menurut Subekti, perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan seseorang untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain, atau pihak-pihak saling berjanji untuk membuat prestasi yang telah disepakati dalam suatu perjanjian<sup>15</sup>. Pandangan lain juga dikemukakan oleh Rutten, sebagaimana dikemukakan oleh Purwahid Patrik, mengemukakan perjanjian

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intrenmasa, 1987), hal. 1.

merupakan suatu peristiwa hukum yang dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan tujuan menimbulkan akibat hukum, dalam kepentingan satu pihak dengan membebankan kewajiban pada pihak lainnya maupun untuk kepentingan para pihak secara bersama-sama<sup>16</sup>.

Konsep hukum merupakan landasan terbesar bagi berkembangnya suatu aturan hukum. Hal tersebut menunjukkan bahwa perbatasan hukum dapat dikembalikan pada prinsip-prinsip ini dimasa depan<sup>17</sup>. Suatu perjanjian dianggap tidak memiliki kehendak bebas jika terjadi karena:

- 1) Paksaan (*Dwang*)
- 2) Kekeliruan (*Dwaling*)
- 3) Penipuan (*Bedrog*)

Asas hukum bertindak sebagai pedoman atau orientasi dan merupakan landasan di mana undang-undang dapat dijalankan. Konsep-konsep hukum ini akan berharga tidak hanya sebagai referensi ketika berhadapan dengan keadaan yang menantang, namun juga ketika menerapkan peraturan.<sup>18</sup> Beberapa aspek krusial yang tertuang dalam perjanjian hukum, antara lain<sup>19</sup>:

- 1) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Hal itu dapat ditarik dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi: “*semua perjanjian yang mengikat secara hukum berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membentuknya*”. Setiap individu atau

<sup>16</sup> Patrik Purwahid, *Hukum Perdata I*, (Semarang: Undip, 1988), hal 3.

<sup>17</sup> Johannes Ibrahim Dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cet. 2, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hal. 50.

<sup>18</sup> Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/Bot) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, Dan Hukum Publik*, (Bandung: Keni Media, 2013), hal. 97.

<sup>19</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 9.

badan hukum bebas untuk melakukan perikatan dengan isi apa pun, sepanjang telah sesuai dengan ketentuan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum, sebagaimana dianut dalam asas kebebasan berkontrak. Sesuai dengan norma perjanjian di Indonesia, asas kebebasan berkontrak mencakup tindakan secara sukarela, baik untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, kebebasan memilih siapa saja pihak yang akan diajak berkontrak, kebebasan dalam menetapkan dasar atau sebab terjadinya perjanjian, kebebasan dalam merumuskan isi perjanjian, serta kebebasan dalam menentukan objek perjanjian<sup>20</sup>.

- 2) Asas Keadilan (Pasal 1339 KUHPerdata), yang menegaskan klausul pada suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap sesuatu yang diperjanjikan, namun tidak terbatas mencakup ketentuan-ketentuan berdasarkan kepatutan juga harus dipenuhi berdasarkan sifat dan isi perjanjian tersebut.
- 3) Asas Itikad Baik (*Good Faith*). Melalui pasal 1338 KUHperdata, bahwa unsur esensial yang menentukan adalah “*perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.

Tujuan dari suatu perjanjian untuk pihak terlibat adalah tercapainya hasil akhir yang meliputi pemanfaatan, penggunaan, dan penguasaan atas benda atau hak kebendaan guna memenuhi kebutuhan masing-masing pihak. Tujuan perjanjian yang dicapai sifatnya harus halal. Suatu perjanjian dianggap terbentuk apabila para pihak telah mencapai kesepakatan berkenaan kepentingan dan unsur yang fundamental dalam kontrak. Unsur fundamental

---

<sup>20</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: Institute Bankir Indonesia, 1993), hal. 147.

tersebut harus ditekankan karena, selain unsur tersebut, terdapat beberapa unsur-unsur lain yang melekat dalam suatu perjanjian. Secara umum, perjanjian harus terdiri atas tiga unsur, yaitu sebagai berikut<sup>21</sup>:

- 1) Unsur esensialia merupakan unsur wajib yang terdapat dalam pembuatan perjanjian, tanpa adanya konsensus terhadap unsur ini, suatu perjanjian tidak dapat dianggap lahir atau dianggap ada.
- 2) Unsur naturalia adalah unsur yang dikodifikasikan dalam undang-undang. Unsur ini mengikat tanpa terkecuali apabila tidak ditentukan dalam perjanjian, ketentuan tersebut tetap berlaku mengikuti peraturan perundang-undangan, sehingga unsur ini dianggap selalu melekat dalam suatu kontrak.
- 3) Unsur aksidentalialia merupakan unsur tambahan yang bersifat mengikat sebagai obigasi bagi para pihak apabila secara tegas diperjanjikan dalam kontrak atau perjanjian yang dibuat.

Suatu perjanjian secara sah dan mendapatkan legitimasi jika telah sesuai dengan norma-norma yang berlaku. Perjanjian yang memenuhi ketentuan tersebut terlegimatiasi dan menimbulkan akibat hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, keabsahan suatu perjanjian mensyaratkan terpenuhinya beberapa ketentuan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Persetujuan kehendak (*consensus*) merupakan kesepakatan pihak-pihak terlibat terhadap ketentuan dari isi perjanjian yang secara bersamaan diinginkan oleh masing-masing

---

<sup>21</sup> Nurasih Harahap, "Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3, No. 3, September 2022, hal. 600

pihak. Dengan tercapainya kesepakatan, para pihak terikat secara hukum untuk memenuhi prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Sebelum tercapainya persetujuan, pada umumnya pihak-pihak terlibat terlebih dahulu melakukan proses negosiasi, di mana satu pihak menyampaikan kehendak serta syarat-syarat terkait objek perjanjian, kemudian pihak lainnya menyatakan kehendaknya, hingga terbentuk kesepakatan yang pasti bagi para pihak terlibat. Persetujuan atau konsensus harus diberikan secara bebas, tanpa adanya paksaan, pengaruh, atau paksaan dari pihak mana pun, serta didasarkan pada keinginan yang secara sukarela diberikan. Selain itu, persetujuan tersebut tidak boleh terjadi karena adanya kekhilafan maupun penipuan.

- 2) Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*) merupakan salah satu bentuk kecakapan hukum, yaitu kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Seseorang dalam keperdataan dinyatakan cakap hukum atau dewasa, apabila yakni telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah meskipun belum berusia 21 tahun. Ketentuan mengenai pihak-pihak yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 KUHPerduta, yang meliputi<sup>22</sup>:
  - a) Orang yang belum dewasa;
  - b) Orang yang berstatus dalam pengampunan; dan
  - c) Perempuan terhadap hal tertentu sebagaimana diatur dalam undang-undangan, serta setiap orang yang pada umumnya dilarang oleh undang-undang dalam membuat perjanjian tertentu. Konsekuensi hukum

---

<sup>22</sup> Ibid. Hal. 601

ketidakcakapan dalam pembuatan perjanjian adalah bahwa perjanjian memberikan konsekuensi hukum untuk dapat dimohonkan pembatalannya kepada hakim. Namun, apabila pembatalan tersebut tidak dimintakan, perjanjian tersebut akan terus berlaku dan mengikat bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian yang dibuat.

- 3) Suatu hal tertentu (objek) merupakan unsur dalam perjanjian yang berkaitan dengan prestasi atau tujuan perjanjian atau objek dari perjanjian. Kepastian tujuan perjanjian atau objek tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi penyelewengan hak dan kewajiban perjanjian. Apabila objek perjanjian, hal pokok, atau prestasi yang diperjanjikan tidak jelas, atau tidak dapat ditentukan, atau sudah pasti tidak dapat dilaksanakan, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum (*nietig, void*).
- 4) Suatu sebab yang halal (*causa*) merupakan alasan atau tujuan yang melatarbelakangi para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Dalam Pasal 1335 KUHPerdara disebutkan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Lebih lanjut, dalam Pasal 1336 KUHPerdara disebutkan “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”. Sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPerdara merupakan sebab yang sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang, sesuai dengan norma dan kesusilaan,

serta tidak menyebabkan gangguan terhadap ketertiban umum.

Terhadap batalnya perjanjian diatur pada Pasal 1446 - 1456 KUHPerdara. Setidaknya ada tiga alasan pembatalan suatu perjanjian yang diatur oleh hukum, yaitu:<sup>23</sup>

- 1) Pihak-pihak yang membuat perjanjian atau terlibat belumlah mencapai usia dewasa atau berada dalam status pengampuan;
- 2) Bentuk atau pelaksanaan perjanjian melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur pada peraturan perundang-undangan;
- 3) Adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*), yaitu keadaan di mana terdapat kekurangan atau gangguan pada kehendak seseorang dalam melakukan perbuatan hukum sehingga menghalangi tercapainya kesesuaian kehendak para pihak dalam suatu perjanjian. Cacat kehendak dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis, antara lain kekhilafan (*dwaling*), yaitu adanya kesalahan persepsi mengenai identitas pihak atau objek perjanjian. Kekhilafan ini terbagi atas kekhilafan mengenai orangnya dan kekhilafan mengenai sifat atau keadaan benda. Selain itu, terdapat paksaan (*dwang*), yakni berupa tekanan atau pengancaman oleh seseorang terhadap pihak terlibat dalam perjanjian yang menimbulkan rasa takut pada orang yang berakal sehat, sehingga yang bersangkutan merasa terancam akan mengalami kerugian besar terhadap diri, keluarga, atau hartanya dalam waktu dekat yang diatur dalam ketentuan Pasal 1324 KUHPerdara. Selanjutnya, penipuan (*bedrog*) merupakan perbuatan di mana salah satu pihak dengan

---

<sup>23</sup> Ibid. Hal 602

sengaja memberikan keterangan atau gambaran yang tidak sesuai guna mendorong pihak yang satu untuk mengadakan perjanjian. Selain bentuk-bentuk tersebut, cacat kehendak juga dapat berupa penyalahgunaan keadaan (*undue influence*), yaitu pemanfaatan kondisi ekonomi maupun psikologis pihak lain.

#### b. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori pertanggungjawaban hukum dalam PMH (*torts liability*) diklasifikasikan ke dalam tiga teori, sebagai berikut:<sup>24</sup>

- 1) Tanggung jawab atas PMH yang dilakukan dengan unsur kesengajaan (*intentional tort liability*), di mana tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang secara nyata menimbulkan kerugian bagi penggugat atau setidaknya mengetahui bahwa tindakan yang dilakukannya berpotensi menimbulkan kerugian.
- 2) Tanggung jawab atas PMH yang timbul akibat ketidaksengajaan atau kelalaian (*negligence tort liability*), hal ini berdasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) dan secara berkoherensi bersama moralitas dan hukum yang secara inheren terikat.
- 3) Tanggung jawab absolut atas PMH tanpa mempermasalahkan ada atau tidaknya unsur kesalahan (*strict liability*), yang bentuk pertanggungjawabannya semata-mata berdasarkan pada perbuatan yang dilakukan.

Konsep mengenai tanggung jawab juga dijelaskan oleh Hans Kelsen sebagai pelopor teori hukum murni. Menurut

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

Kelsen, tanggung jawab memiliki keterkaitan yang erat dengan kewajiban, meskipun keduanya tidak dapat disamakan. Kewajiban lahir dari lahirnya suatu produk hukum yang menetapkan kewajiban baru bagi subjek hukum. Subjek hukum yang dikenakan mandate tersebut wajib melaksanakannya akibat konsekuensi yang timbul dari norma hukum. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, terdapat sanksi yang akan mengikuti. Sanksi yang diberikan merupakan bentuk yang bersifat memaksa yang ditetapkan oleh hukum agar kewajiban dapat dijalankan sebagaimana mestinya, sehingga subjek hukum yang dikenai sanksi tersebut dinyatakan berkewajiban atau secara hukum memiliki tanggung jawab atas perbuatan atau pelanggaran yang dilakukannya<sup>25</sup>.

Teori pertanggungjawaban hukum dalam hukum perdata berfokus pada konsekuensi hukum yang timbul akibat adanya pelanggaran atau perbuatan yang merintangi hukum, di mana subjek hukum yang melakukan pelanggaran tersebut diwajibkan menanggung kerugian yang dialami oleh pihak lain. Dalam sistem hukum perdata, tanggung jawab ini umumnya berakar pada konsep PMH sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHP. Pasal tersebut menyatakan bahwa<sup>26</sup>:

*“Setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, mengharuskan pihak yang bersalah untuk mengganti kerugian tersebut.”*

Menurut Munir Fuady, pertanggungjawaban hukum akibat PMH mensyaratkan terpenuhinya beberapa elemen, yaitu: adanya suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum, terdapat unsur

---

<sup>25</sup> Hans Kelsen, *Pure Theory Of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, (Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008), hal. 136.

<sup>26</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

kesalahan, menimbulkan kerugian pada pihak lain, serta adanya kausalitas atau keterkaitan antara perbuatan yang dilakukan terhadap kerugian yang ditimbulkan yang dapat dibuktikan <sup>27</sup>.

### c. Teori Kepastian Hukum

Dari sudut pandang keabsahan, konsep kepastian merujuk pada kondisi yang memiliki kejelasan dan stabilitas makna, sehingga tidak membuka ruang bagi perubahan yang arbitrer. Dalam pengertian leksikal, kepastian menunjuk pada suatu keadaan atau ketentuan yang telah ditetapkan secara definitive. Adapun hukum dapat dipahami sebagai sistem norma yang disusun dan diberlakukan oleh negara guna mengatur perilaku masyarakat serta menjamin perlindungan terhadap kepentingan hukum warga negara. Atas dasar itu, kepastian hukum dapat dipahami sebagai kualitas dari sistem hukum yang memungkinkan setiap subjek hukum memperoleh jaminan atas pelaksanaan hak dan pemenuhan kewajiban secara jelas, konsisten, dan dapat diprediksi.<sup>28</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki 2 (dua) makna utama. Pertama, adanya peraturan yang bersifat luas sehingga memungkinkan setiap orang memahami tindakan mana yang diperbolehkan dan apa yang dilarang. Kedua, adanya jaminan perlindungan hukum bagi warga negara atau rakyat atas tindakan sewenang-wenang pemerintah, sebab melalui peraturan yang bersifat umum tersebut, warga atau rakyat dapat memahami batas-batas kewenangan negara, termasuk hal-hal yang dapat

<sup>27</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 3.

<sup>28</sup> R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang*, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 13 No. 2 (2016), hal. 194.

dibebankan maupun tindakan yang dapat dilakukan negara terhadap dirinya<sup>29</sup>.

Dalam pemikiran Gustav Radbruch, kepastian hukum ditempatkan sebagai konsekuensi dari keberadaan atau eksistensi hukum yang berlaku secara formal dalam tataran sistem hukum. Kepastian tersebut lahir dari norma-norma yang dibentuk melalui peraturan perundang-undangan sebagai ekspresi hukum positif. Atas dasar itu, Radbruch berpandangan bahwa aturan hukum yang mengatur kehidupan sosial manusia tetap memiliki daya ikat dan harus ditaati, meskipun dalam praktiknya norma hukum tersebut belum sepenuhnya memanifestasikan rasa keadilan.<sup>30</sup>

Gustav Radbruch setidaknya mengungkapkan empat prinsip utama yang berkaitan dengan pengertian kepastian hukum. Pertama, hukum bersifat positif, bahwa hukum tersebut harus diwujudkan atau dimanifestasikan ke dalam suatu bentuk peraturan atau undang-undang. Kedua, bahwa hukum harus berlandaskan realitas ruang dan waktu yang sesuai dengan kondisi yang terbentuk dan sudah ada. Ketiga, fakta tersebut perlu diformulasikan secara pasti agar tidak menimbulkan penafsiran yang keliru serta dapat diterapkan dengan mudah. Keempat, hukum positif harus memiliki sifat stabil dan tidak mudah mengalami perubahan.

Pandangan terhadap kepastian hukum juga diungkapkan oleh Jan M. Otto yang dikutip melalui Sidharta, yang menyatakan

---

<sup>29</sup> Gramedia Literasi, *Teori Kepastian Hukum*, diakses pada 14 Juli 2025, dari <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/?srsltid=AfmBOoqSKem40Zz5X8gmxJMbClQP1ST54qspduT9QdSohO5sDwC2EMd6>.

<sup>30</sup> Zulfahmi Nur, Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi), *Misykat Al-Anwar: Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*, Vol. 6 No. 2 (2023), hal. 255.

terdapat beberapa syarat kepastian hukum dalam kondisi berbeda, yaitu:

- 1) Terdapat peraturan hukum yang konsisten, jelas, dapat diakses, serta dibuat oleh otoritas yang berwenang;
- 2) Lembaga-lembaga pemerintahan menerapkan peraturan hukum tersebut secara konsisten serta patuh dan tunduk pada ketentuan yang berlaku;
- 3) Mayoritas warga masyarakat pada dasarnya menyetujui isi peraturan dan peraturan tersebut dibuat dengan norma masyarakat yang relevan;
- 4) Independensi dan imparialitas aparat penegak hukum untuk dapat memberlakukan hukum secara konsisten dalam penyelesaian setiap terjadinya permasalahan atau sengketa hukum; dan
- 5) Eksekusi putusan pengadilan dilaksanakan sesuai, nyata, dan efektif.

Lima syarat yang diajukan oleh Jan M. Otto menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila materi hukum selaras terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat. Peraturan hukum yang dapat memberikan kepastian adalah hukum yang tumbuh dari nilai-nilai sosial serta merepresentasikan budaya masyarakat itu sendiri. Kepastian hukum semacam ini dikenal sebagai kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu suatu kondisi yang menuntut adanya keselarasan antara negara dan warga masyarakat dalam orientasi serta pemahaman terhadap sistem hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah bentuk pertanggung jawaban hukum diterapkan secara sesuai, bahwa setiap pihak yang memiliki hak berdasarkan

hukum dapat memperolehnya, serta bahwa putusan hukum dapat dilaksanakan secara nyata. Meskipun kepastian hukum memiliki hubungan yang erat dengan keadilan, keduanya tidak dapat disamakan. Hukum bersifat umum, berlaku bagi semua orang, dan cenderung menyeragamkan, sedangkan keadilan bersifat subjektif, individual, serta tidak selalu bersifat menyamaratakan. Kepastian hukum tercermin dalam penerapan hukum sesuai dengan rumusan normatifnya, sehingga masyarakat memiliki keyakinan bahwa hukum dijalankan sebagaimana mestinya. Dalam menilai kepastian hukum, perlu diperhatikan keterkaitannya yang kuat dengan perangkat hukum positif serta peran negara dalam mewujudkannya melalui penerapan hukum positif tersebut<sup>31</sup>.

#### **d. Teori Keadilan**

Menurut Achmad Ali, pada dasarnya seluruh teori keadilan membahas bagaimana berbagai kepentingan yang berbeda-beda dari tiap warga dalam suatu masyarakat dapat disatukan. Dalam keadilan utilitarian, penyaturan kepentingan tersebut dipandang adil apabila dilakukan dengan cara memaksimalkan kebahagiaan. Namun, gagasan ini dikritik oleh John Rawls. Baginya, keadilan justru lahir dari terciptanya keseimbangan di antara kepentingan-kepentingan tersebut tanpa memberikan keistimewaan pada salah satu kepentingan. Rawls menggambarkan prinsip-prinsip keadilannya melalui suatu pemikiran: prinsip itu adalah prinsip yang akan dipilih oleh manusia yang rasional ketika mereka belum mengetahui posisi asali mereka di dalam masyarakat

---

<sup>31</sup> *Ibid.* Hal 256

(apakah mereka akan kaya atau miskin, berkedudukan tinggi atau rendah, cerdas atau kurang cerdas).<sup>32</sup>

Setiap orang memiliki martabat yang bersandar pada prinsip keadilan, sehingga bahkan keseluruhan masyarakat tidak berwenang untuk mencabutnya. Berangkat dari premis tersebut, Rawls menegaskan bahwa keadilan menolak pandangan bahwa pengurangan atau pembatasan kebebasan sekelompok orang dapat dibenarkan hanya demi keuntungan yang lebih besar bagi kelompok lain. Situasi yang adil menuntut agar pengorbanan yang dipaksakan pada segilintir orang tidak dapat diterima hanya karena mayoritas memperoleh manfaat. Dengan kata lain, kebahagiaan atau keuntungan banyak orang tidak boleh dijadikan alasan untuk mengabaikan kepentingan maupun hak-hak minoritas.<sup>33</sup> Lebih jauh lagi, Rawls menekankan yakni dalam suatu tatanan masyarakat yang adil, kebebasan warga negara harus dipandang sebagai sesuatu yang kukuh dan tidak mudah diganggu, hak-hak yang dijamin oleh keadilan tidak boleh menjadi objek tawar-menawar politik maupun perhitungan kepentingan sosial semata. Satu-satunya alasan yang dapat membenarkan penerimaan atas suatu teori yang keliru adalah ketiadaan teori lain yang lebih baik atau rasional, secara analog, ketidakadilan hanya dapat ditoleransi apabila hal itu diperlukan untuk mencegah bentuk ketidakadilan yang lebih berat. Sebagai kebajikan tertinggi dalam kehidupan manusia, kebenaran dan keadilan bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta: Pt Toko Gunung Agung, 2002), hal. 79.

<sup>33</sup> John Rawls, *Teori Keadilan (Justice Theory)*, Terjemahan Uzair Fauzan Dan Heru Prasetyo, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), hal. 4.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 20.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum, yang dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*, diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu: “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”. Atas isi pasal tersebut dapat diilhami bahwa setiap unsur esensial perbuatan melawan hukum (PMH) dalam ranah perdata, yaitu meliputi dari terjadinya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, terdapat kesalahan, adanya kausalitas atau keterkaitan antara perbuatan dengan kerugian yang timbul, serta adanya kerugian itu sendiri. Namun demikian, pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur mengenai sanksi pemberian ganti rugi atau pengembalian pada keadaan semula bagi pelaku yang melakukan PMH terhadap pihak yang mengalami kerugian.<sup>35</sup>

Kemudian perbuatan melawan hukum juga dapat dimaknai sebagai tindakan yang bertentangan dengan nilai-nilai moral dan kesusilaan, melanggar norma kesopanan yang hidup dan berkembang dalam pergaulan sosial individu, serta perbuatan yang tidak sejalan dengan asas lainnya yang berlaku dalam bidang hukum.<sup>36</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan, PMH dapat terjadi apabila salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tidak

---

<sup>35</sup> Nur Laila Yuflikhati dkk., *Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pidana (Studi Perkara Putusan No. 28/Pdt.G/2024/PN Tmg & 113/Pid.Sus/2023/PN Tmg)*, Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Vol. 5, No. 1 (2025), hal. 5

<sup>36</sup> Nanda Dwi Rizkia, *Metode Penelitian Normatif dan Empiris*, Widina, Bandung, 2024, hal.22

memenuhi kewajibannya, misalnya dengan tidak menjalankan proses balik nama hak milik dalam sertipikat setelah transaksi disepakati dan dilaksanakan. Tindakan ini dapat merugikan pihak pembeli karena menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah, serta membuka kemungkinan sengketa di masa mendatang. Oleh karena itu, tindakan tersebut masuk ke dalam kualifikasi dari bentuk PMH apabila telah memenuhi ketentuan atau unsur yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan didukung oleh pembuktian yang memadai.

**b. Balik Nama**

Balik nama adalah proses administrasi pertanahan yang dilakukan untuk mengganti atau memperbarui nama pemegang hak atas tanah pada sertipikat, seiring dengan terjadinya peralihan hak karena jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, atau perbuatan hukum lainnya. Proses ini dilakukan di kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) di wilayah tempat tanah tersebut berada. Tujuan dari balik nama adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada pemilik baru dan memastikan bahwa data yuridis dan administratif dalam sertipikat tanah sesuai dengan kondisi hukum yang terbaru.

Balik nama tidak hanya merupakan formalitas, tetapi juga merupakan bagian penting dari jaminan perlindungan hak atas tanah bagi pemilik baru. Tanpa dilakukannya balik nama, pemilik baru belum diakui secara hukum sebagai pemegang hak yang sah, sehingga berpotensi menghadapi risiko sengketa kepemilikan, kesulitan dalam pengalihan hak berikutnya, dan tidak dapat menggunakan tanah tersebut sebagai objek agunan dalam pembiayaan. Dasar hukum yang mengatur proses balik nama antara lain:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UUPA menentukan prinsip-prinsip dasar kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah, termasuk pengakuan terhadap hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan pentingnya registrasi peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum.

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan ini secara eksplisit menjelaskan prosedur dan ketentuan mengenai pendaftaran tanah dan perubahan data yuridis maupun fisik, termasuk peralihan hak yang harus didaftarkan melalui proses balik nama. Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak kepemilikan tanah dan bangunan wajib dibuktikan dengan bukti kuat yang dibuat oleh otoritas yang berwenang, yaitu PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan.

- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Dalam peraturan ini dijelaskan pula mekanisme modernisasi pelayanan pertanahan, termasuk proses balik nama secara digital sebagai bagian dari layanan pertanahan elektronik.

Proses balik nama dilakukan melalui beberapa tahapan administratif sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, yang menjadi dasar hukum peralihan hak.

- 2) Penyerahan Berkas ke Kantor Pertanahan, yang terdiri dari:
  - a) Akta Jual Beli (AJB)
  - b) Sertipikat asli tanah
  - c) Fotokopi identitas para pihak (KTP dan KK)
  - d) NPWP dan bukti pembayaran PPh dan BPHTB
  - e) Surat kuasa (jika dikuasakan)
- 3) Pembayaran pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPh).
- 4) Pendaftaran balik nama di kantor pertanahan. Petugas akan memverifikasi segala keabsahan dan kelengkapan dokumen.
- 5) Penerbitan Sertipikat Baru, di mana nama pemilik lama diganti dengan nama pemilik baru sebagai pemegang hak.

Proses ini umumnya memakan waktu sekitar 5–15 hari kerja tergantung pada kelengkapan dokumen dan kebijakan Kantor Pertanahan setempat. Penting bagi para pihak dalam transaksi peralihan hak untuk segera melakukan proses balik nama guna mencegah timbulnya konsekuensi hukum di kemudian hari.

#### c. **Jual Beli Tanah**

Jual beli merupakan bentuk perjanjian yang secara eksplisit diatur dalam KUHPerduta, sehingga termasuk dapat disebut sebagai perjanjian bernam atau *nominaat*. sebagaimana ketentuan di dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1540 KUHPerduta. Sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerduta, jual beli memiliki artian bahwa perjanjian adalah di mana salah satu pihak berkewajiban memberikan suatu objek, sedangkan pihak lain berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah*

Dari perspektif hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan sebuah perjanjian murni sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, sebaliknya merupakan suatu peristiwa hukum dengan tujuan mengalihkan hak tanah dari penjual kepada pembeli. Pengalihan tersebut dilakukan dengan pembayaran atau penukaran sejumlah uang atau barang dilaksanakan dihadapan oleh otoritas yang sah, sehingga menjadi transparan.

Dalam perspektif hukum nasional, jual beli tanah mengacu pada konsep transaksi sesuai dengan hukum adat, yang merupakan suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan peralihan hak secara permanen dari pemilik tanah kepada pihak pembeli, disertai dengan pembayaran yang telah disepakati, baik secara penuh maupun sebagian, yang dilakukan secara terang dan tunai<sup>38</sup>.

#### **d. Pertanggungjawaban Hukum Penjual**

Pertanggungjawaban hukum mengharuskan penjual bertanggung jawab penuh atas tanah objek jual-beli, mengigit transaksi tersebut sering kali memicu sengketa hak antara pihak-pihak terkait. Dalam proses peralihan hak tanah, penjual wajib memenuhi hak-hak pembeli sesuai ketentuan jual-beli di Indonesia. Hal ini karena peraturan jual-beli menentukan keabsahan peralihan hak tanah yang diperjualbelikan.<sup>39</sup>

Penjual wajib menyelesaikan seluruh kewajiban administratif, termasuk balik nama, untuk menyerahkan objek jual beli secara sempurna kepada pembeli. Apabila tidak

---

*dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol. 11 No. 1, September 2020, hal. 93.

<sup>38</sup> *Ibid*

<sup>39</sup> Rahmat GM Manik, *Tanggung Jawab Penjual Terhadap Tanah yang Bersengketa*, JOM Fakultas Hukum, Vol. I No. 2, Oktober 2014, hal. 5.

dipenuhi, dan mengakibatkan kerugian kepada pembeli, maka penjual dapat dimintai pertanggungjawaban hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tentang PMH.

**e. Pertimbangan Hukum Hakim**

Merupakan konsiderasi hukum yang digunakan hakim untuk memberikan keputusan, meliputi analisis bukti hukum, penerapan norma hukum, dan prinsip keadilan dalam memutuskan sengketa antara para pihak. Dalam Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg, pertimbangan hakim menjadi fokus analisis untuk menilai kesesuaian dengan teori dan peraturan yang berlaku.

**f. Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak kepemilikan diartikan menjadi hak yang bersifat dapat diturunkan, paling kuat, serta paling penuh yang diberikan dan dimiliki seseorang atas objek tanah, dengan tetap memperhatikan batasan pada Pasal 6. Batasan ini menunjukkan bahwa hak milik memiliki karakteristik yang membedakannya dari jenis hak tanah lainnya. Meskipun demikian, pembagian karakteristik atau jenis tersebut tidak secara eksplisit menyatakan bahwa hak kepemilikan otomatis bersifat mutlak, tanpa batas, atau tidak dapat dicabut maupun disengketakan<sup>40</sup>.

Istilah *dapat diturunkan* menunjukkan kepemilikan atau hak bukan sebatas melekat selama pemilik hak masih hidup, namun apabila peristiwa hukum terjadi, sebagai contoh ketika pemegang hak meninggal dunia, hak tersebut dapat beralih dan dilanjutkan oleh para ahli warisnya. Sementara itu, makna *terkuat*

---

<sup>40</sup> Adzra Yumna S., Dkk., *Hak Milik Atas Tanah dalam Tinjauan Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria*, Lontar Merah, Vol. 5 No. 1 (2022), hlm. 474.

mengandung arti bahwa hak kepemilikan tanah memiliki hierarki yang lebih tinggi atas jenis hak-hak tanah lainnya, sehingga tidak dapat dikesampingkan oleh hak lain seperti hak pakai, hak guna usaha, maupun hak-hak lainnya<sup>41</sup>.

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif sebagai metode utama. Pendekatan yuridis normatif didefinisikan sebagai studi hukum yang memosisikan hukum sebagai rangkaian sistem norma, meliputi berbagai norma hukum, prinsip-prinsip hukum, serta aturan-aturan yang diambil dari undang-undang, yurisprudensi, dan pernyataan para pakar hukum yang berkaitan langsung dengan permasalahan hukum yang sedang atau akan diteliti. Pelaksanaan penelitian yuridis normatif ini dilakukan melalui penganalisisan berbagai bahan hukum, yang terdiri atas bahan primer, sekunder, dan tersier (selama bahan-bahan tersebut masih memuat kaidah-kaidah hukum yang sesuai dengan fokus objek penelitian).<sup>42</sup>

Sebagai penunjang yuridis, penelitian ini menggunakan norma yang relevan terhadap konsep jual beli dan keperdataan lainnya.<sup>43</sup> Sementara penelitian normatif merupakan penelitian mengarusutamakan atau menekankan pada data sekunder, khususnya berupa peraturan perundang-undangan. Penulis melakukan penelitian ini dalam kajiannya menitikberatkan pada pendekatan normatif dengan

<sup>41</sup> *Ibid.*, Hal. 475

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal. 24.

<sup>43</sup> Fahmi Putra Dewanto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dengan Putusan Verstek* (Studi Perkara Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg), Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022, hlm. 3.

tujuan guna mengkaji kepastian hukum berdasarkan studi kepustakaan serta ketentuan hukum positif yang berlaku<sup>44</sup>.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang di gunakan dalam mengkaji setiap permasalahan adalah sebagai berikut<sup>45</sup>:

### a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan adalah salah satu metode pendekatan dengan menggunakan seluruh norma atau undang-undang dengan cara mengkaji dan menelaah norma yang relevan dan memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti atau dianalisis.

### b. Pendekatan Kasus

Menganalisis Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg untuk melihat penerapan konsep perbuatan melawan hukum dan pertanggungjawaban dalam praktik peradilan.

### c. Pendekatan Konseptual

Mengkaji doktrin-doktrin atau teori-teori hukum tentang proses jual beli tanah, PMH, hukum perikatan, dan pertanggungjawaban hukum dalam hukum perdata. Pendekatan konseptual dimulai dengan doktrin dan perspektif kontemporer para ahli hukum.

Berdasarkan pemahaman terhadap berbagai pendekatan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka penulis melakukan penelitian ini berdasarkan tiga jenis pendekatan relevan, yaitu peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna

<sup>44</sup> *Ibid*

<sup>45</sup> Amiruddin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hal. 118.

memahami serta menganalisis betul mengenai permasalahan hukum yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian dan tindakan melawan hukum dalam konteks tidak dilakukannya sertipikat hak milik oleh penjual.

### 3. Sumber Bahan Hukum

Merujuk pada penelitian ini, penulis mengamplifikasikan penelitian hukum normatif, sehingga data sekunder menjadi data yang dominan digunakan dalam penelitian ini. Data sekunder merupakan informasi yang sudah dikumpulkan dan diproses oleh orang lain atau lembaga sebelum digunakan dalam penelitian. Data ini tidak dikumpulkan secara langsung oleh peneliti, melainkan berasal dari sumber yang telah ada terdahulu (bahan hukum primer, sekunder, serta tersier).

#### a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Literatur hukum sekunder meliputi buku teks, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, serta berbagai karya ilmiah lainnya yang mengkaji dan membahas mengenai PMH, jual-beli tanah, dan administrasi pertanahan.

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan salah satu bahan hukum dengan fungsi memberikan penjelasan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Dengan demikian, bahan hukum tersier

dapat dipahami sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan tambahan guna membantu memahami dan menafsirkan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder<sup>46</sup>.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan dan Data Hukum

Dalam penelitian ini, metode analisis kualitatif diterapkan guna menyusun temuan menjadi kalimat yang terstruktur, sistematis, serta bermakna jelas, sehingga dapat mendeskripsikan secara mendetail, holistik, transparan, dan komprehensif mengenai data serta informasi dari hasil penelitian dan pembahasannya. Berdasarkan analisis tersebut, data yang diperoleh selanjutnya diolah dengan pendekatan induktif, yakni dengan mengembangkan pemahaman dari hal-hal khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum.

#### 5. Teknik Analisa Bahan Hukum dan Data Hukum

Teknik analisa yang dilakukan dengan menggunakan dengan pendekatan kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan suatu cara analisa dalam penelitian hukum dengan berpedoman pada aturan-aturan hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, serta norma kebiasaan dan adat yang berkembang dan hidup di dalam masyarakat<sup>47</sup>. Melalui metode ini data yang diperoleh kemudian diinterpretasikan melalui kalimat secara deskriptif dengan jelas dan telah sesuai dengan peristiwa yang menjadi permasalahan.

#### F. Sistematika Penulisan

Penelitian ini berupa skripsi. Penyusunan skripsi ini dibuat secara sistematis dengan tujuan mempermudah pembaca dalam memahami isi dari skripsi ini. Dengan ini penulis menyusun skripsi ini dengan 5 (lima) bagian bab dengan garis besar sebagai berikut:

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 105.

**BAB I****PENDAHULUAN**

Bab ini membahas uraian terkait alasan pemilihan judul atau latar belakang permasalahan, selanjutnya dilanjutkan dengan rumusan permasalahan, tujuan serta manfaat penelitian, kerangka pikir teoritis dan konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan keseluruhan.

**BAB II****TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Bab ini akan membahas pengertian, unsur-unsur, dan jenis-jenis perbuatan melawahukum menurut hukum perdata Indonesia serta praktiknya dalam konteks hukum perdata.

**BAB III****FAKTA YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH PADA PUTUSAN NOMOR: 99/Pdt.G/2023/PN Jbg**

Bab ini membahas secara khusus analisis terhadap Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Jbg, termasuk kronologi perkara, posisi hukum para pihak, serta penerapan hukum oleh hakim terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat

**BAB IV****ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT TIDAK DILAKUKANNYA BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

Bab ini menganalisis fakta-fakta hukum berdasarkan teori hukum yang relevan, pendekatan undang-undang dan perkara, serta memberikan argumentasi hukum mengenai perbuatan melawan hukum yang terjadi dan akibat hukumnya terhadap jual beli tanah.

**BAB V****PENUTUP**

Dalam bagian penutup akan berisi kesimpulan atas pembahasan atas isu hukum yang diangkat dan serta saran yang konstruktif (membangun) dari masalah jawaban-jawaban dari rumusan permasalahan yang disesuaikan dengan hasil dari penelitian yang dilakukan.

