JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora
ISSNCetak :2354-9033 |ISSN Online :2579-9398
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia| Vol. 9 No. 3 Tahun 2022

PERTANGGUNGJAWABAN YURIDIS PIHAK DEVELOPER ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR: 10/PDT.G/2019/PN.KDR)

Nisrina Aljannah Fatahilah, Rani Apriani
Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang

ABSTRAK

Di dalam kehidupan bernegara setiap tindakan dan perbuatan diatur dalam hukum yang berlaku. Hukum sebagai regulator memiliki fungsi untuk mengukur apakah norma hukum yang dijalankan bersifat adil atau tidak. Perbuatan melawan hukum tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, orang karena salahnya tersebut diwajibkan untuk memberikan pertanggungjawaban dengan menerbitkan kerugian dan mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum dilakukan baik secara sengaja maupun karena tidak sengaja yang disebabkan kelalaian. Seperti pada penelitian ini di mana Penggugat mengalami kerugian dikarenakan tindakan yang dilakukan tergugat. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu bagaimana suatu tindakan yang dapat dikategorikan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/PN.Kdr. Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif dimana dalam menganalisis permasalahan menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Kata Kunci : **Perjanjian Jual Beli, Pertanggungjawaban, Perbuatan Melawan Hukum.**

PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial akan hidup berdampingan dengan manusia lainnya yang tergabung dalam suatu lingkungan masyarakat. Melalui aktivitas dan segala interaksi yang terjalin antar manusia, kerap kali ditemukan adanya konflik dan permasalahan. Hal tersebut bersifat wajar dikarenakan tiap individu memiliki kepentingannya masing-masing. Maka dari itu, untuk melindungi segala hak dan kepentingan manusia diperlukan payung hukum yang melindunginya. Hukum Perdata berbicara mengenai kepentingan perseorangan, dimana mengatur antara hubungan hukum antar perorangan atau pun badan.[2]

E-Mail : nisrina.aljannah@gmail.com
DOI : www. dx.doi.org 10.31604/justitia.v9i3. 1314-1319
Publisher : ©2022 UM- Tapsel Press

[2] Kania Delila, 'Pembelajaran Konsep Hukum Perdata Untuk Meningkatkan Kebermaknaan Pendidikan Kewarganegaraan' (2014) Jurnal Wawasan Hukum, 154,156.

Berkaitan dengan hal itu, tentu dalam hubungan antar individu akan ditemukannya suatu permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa akibat adanya pihak yang dirugikan, salah satunya adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang menimbulkan kerugian terhadap pihak yang dirugikan. Dalam tindakan perbuatan melawan hukum diperlukan suatu bentuk tanggung jawab dari seseorang yang menimbulkan kerugian terhadap pihak yang dirugikan, bentuk tanggung jawab yang diberikan dapat berupa ganti rugi yang dialami pihak yang dirugikan. [3]

Seseorang atau badan harus bertanggung jawab atas perbuatannya melawan hukum tidak hanya yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi karena kelalaian atau kurang hati-hatiannya mereka juga perlu mempertanggungjawabkannya dalam bentuk mengganti kerugian yang dialami. Selain itu, tanggung jawab yang diberikan dapat disebabkan karena perbuatan atau kelalaian Sumber Daya Manusia yang menjadi tanggung jawabnya, ataupun disebabkan karena barang-barang menjadi pengawasannya.[4]

Dalam kehidupan masyarakat kegiatan jual beli tanah bukan lagi hal yang jarang ditemui, di mana tanah sebagai benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan kepemilikannya kerap kali dijadikan sebagai objek jual beli. Tentu tak jarang pula terjadi sengketa ketika pelaksanaan jual beli tanah, dalam hal ini tentu pihak yang menyebabkan munculnya sengketa harus bertanggungjawab atas hal yang dilakukannya yang mana telah merugikan pihak lain.

Seperti kasus yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Kdr di mana seorang pria berusia 48 tahun yang memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya untuk menggugat pihak-pihak yang berkaitan dengan kegiatan jual beli sebidang tanah seluas 235 m^2 (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Padang Padi, RT 003/ RW 009, Kelurahan Kaliombo, Kecamatan Kota, Kota Kediri dalam hal ini adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Penggugat merasa dirugikan oleh pihak tergugat, di mana tergugat tidak memberikan hak penggugat yaitu berupa dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 4787 hasil pemecahan/ splitsing seluas 235 m^2 (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) dari Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 3485 seluas 3272 (tiga ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang mana penggugat telah membayar lunas tanah yang menjadi objek dari jual beli. Selain itu, penggugat juga telah mendirikan bangunan di atas tanah tersebut berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Kota Kediri Nomor: 503/5152/419.64/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Selain tidak diberikannya dokumen tersebut, sebelumnya telah terjadi gugatan terhadap penggugat di mana gugatan tersebut dikarenakan Tergugat I belum menyerahkan pembayaran jual beli tanah kepada Tergugat II dan III, dalam gugatan tersebut penggugat diminta untuk membayar ganti rugi kepada tergugat II dan III, hal itu seharusnya di luar tanggung jawab penggugat dikarenakan penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada Tergugat I.

Karena peristiwa tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 2.402.745.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Dua Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Lima Ribu

---

[3] Dameria (et al), 'Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)' (2015) , Diponegoro Law Journal, 1,7.

[4] Elise T, Rudy T, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987) 26.

rupiah). Selain daripada itu, Penggugat juga merasa mengalami kerugian immaterial di mana Penggugat mengalami kerugian waktu dan tenaga serta mengalami goncangan jiwa/ psikis akibat adanya gugatan terhadap Penggugat. Sehingga dengan semua kerugian yang dirasakan baik itu materill maupun immaterill, Penggugat mengajukan kasus ini ke pengadilan atas tuduhan tindakan yang dilakukan para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Selain itu, Penggugat juga memintai pertanggung jawaban dari para Tergugat terkait kerugian yang dialaminya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana suatu tindakan yang dapat dikategorikan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/PN.Kdr?. Oleh karena itu, Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana suatu tindakan yang dapat dikategorikan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/PN.Kdr.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah menggunakan metode yuridis normatif, sebab dalam pembuatan artikel ini menggunakan peraturan dan ketentuan tertulis sehingga penelitian dan observasi yang dilakukan sangat erat kaitan hubungannya pada kepustakaan karena membutuhkan data-data yang bersifat sekunder. Penelitian ini dikaji dari berbagai aspek seperti aspek filosofi, aspek teori, struktur/komposisi, perbandingan, penjelasan umum dan penjelasan tiap pasal, serta formalitas dan kekuatan mengikat undang-undang. Sehingga dalam penelitian ini mempunyai cakupan yang luas. Metode penelitian yuridis normatif atau hukum normatif adalah sebuah bentuk penelitian terhadap konsep hukum dalam arti personal kepustakaan, hal ini mengakibatkan penelitian normative cenderung dituntut pada aspek kompleksifitas pustaka sebagai sumber informasi yang valid untuk digunakan.[5]

PEMBAHASAN

Suatu Tindakan yang Dapat Dikategorikan Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/Pn.Kdr

Definisi perbuatan melawan hukum dalam perkembangannya tidak berarti hanya perbuatan yang secara langsung melanggar hukum saja, tetapi juga di samping itu adalah perbuatan atau tindakan yang secara langsung melanggar peraturan lain di samping hukum. Peraturan yang dimaksud diantaranya keagamaan, kesusilaan dan juga sopan santun.[6]

Sebagaimana tercantum pada Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur bagaimana pedoman bagi seseorang yang dirugikan jika ingin mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Tergugat. Untuk melihat apakah suatu tindakan termasuk perbuatan melawan hukum atau tidak, terdapat 4 (empat) unsur alternatif yang harus diperhatikan, yaitu:[7]

1. Melanggar Hak Orang Lain

Melanggar hak orang lain merupakan melanggar hak subyektif yang dimiliki orang lain sebagaimana ketentuannya diatur dalam Undang-undang. Tidak mudah dalam mendefinisikan arti dari hak subyektif. Namun hal tersebut dapat didefinisikan sebagai

---

[5] Diyah Ochtorina Susanti dan A'an Effendi, *Penelitian Hukum, Legal Research*, (Surabaya: Sinar Grafika, 2017) 114.

[6] Putra Adi W, 'Penentuan Unsur Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi Benda Jaminan Tidak Bergerak Berdasarkan Pada Pasal 1365 KUHPerdata', (2014) Artikel Ilmiah Universitas Brawijaya, 6.

[7] Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

pemberian wewenang khusus oleh hukum bagi seseorang yang dapat digunakan untuk kepentingannya.[8]

Pada kasus Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/Pn.Kdr, Penggugat mengalami beberapa kerugian. Akibat tidak diberikannya hak penggugat yaitu berupa dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 4787 hasil pemecahan/ splitsing seluas 235 m^2 (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) dari Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 3485 seluas 3272 (tiga ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang mana penggugat telah membayar lunas tanah yang menjadi objek dari jual beli, menyebabkan Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap atas sebidang tanah yang ia beli. Selain itu akibat dari Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap atas tanah yang dibelinya menyebabkan terjadinya gugatan terhadap Penggugat di mana gugatan tersebut dikarenakan Tergugat I belum menyerahkan pembayaran jual beli tanah kepada Tergugat II dan III, dalam gugatan tersebut penggugat diminta untuk membayar ganti rugi kepada tergugat II dan III, hal itu seharusnya di luar tanggung jawab penggugat dikarenakan penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada tergugat I.

Berdasarkan dalam putusan ini maka ditemui unsur perbuatan tergugat yang bertentangan dengan hak subyektif penggunggat, oleh karena itu perbuatan tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga tergugat harus mengganti kerugian akibat perbuatan yang telah dilakukannya.

2. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si Pembuat

Kewajiban hukum merupakan kewajiban yang diatur oleh Undang-undang, Undang-undang disini yaitu semua peraturan umum yang bersifat mengikat dan bersumber dari penguasa yang memiliki wewenang. Yang termasuk peraturan umum adalah hukum privat dan hukum publik.

Tindakan seseorang dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila orang tersebut melakukan tindakan yang berlawanan dengan ketentuan Undang-undang yang ada. Undang-undang terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Undang-undang perdata dan undang-undang publik. Apabila individu tidak mampu memenuhi kewajiban seseorang yang tercantum dalam Undang-undang perdata, maka orang tersebut dikatakan bertentangan dengan Undang-undang perdata.

Dalam kasus Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/Pn.Kdr, Penggugat menyatakan adanya kewajiban Tergugat yang tidak dipenuhi oleh tergugat. Di mana telah terjadi Kesepakatan Perjanjian Jual Beli terhadap objek tanah seluas 235 m^2 (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Padang Padi, RT 003/ RW 009, Kelurahan Kaliombo, Kecamatan Kota, Kota Kediri yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat serta telah dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara sah dapat menjadi Undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut.

Akan tetapi menurut pertimbangan hakim, bahwa awal mula terjadinya sengketa ini adalah dikarenakan Tergugat I sebagai pihak Developer tidak memberikan pembayaran penuh kepada Tergugat II dan III selaku pemilik tanah. Oleh karena itu berdasarkan pertimbangan hakim karena ditemukannya unsur perbuatan yang bertentangan dengan

[8] Dameria (et al), *Op. Cit.* hlm. 6.

kewajiban hukumnya, maka Tergugat I dituntut untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat.

3. Bertentangan dengan Kesusilaan

Kesusilaan sebagai bentuk hukum yang tidak tertulis merupakan tindakan berlawanan hukum yang berkaitan dengan kesusilaan atau etika. Karena karakteristik dari etika sendiri bersifat abstrak, sehingga timbul kesulitan dalam menentukan tindakan pelanggaran kesusilaan, karena seperti yang kita ketahui bahwa masyarakat memiliki nilai-nilai yang berbeda dalam mengatur suatu adat atau kebiasaan.[9]

Contoh kasus pelanggaran kesusilaan terdapat pada putusan Pengadilan Negeri Malinau tanggal 27 Juli 2016 Nomor: 51/PID.B/2016/PN MLN dalam perkara tindakan terhadap kekerasan seksual. Hakim mengatakan bahwa tindakan pemaksaan dan kekerasan seksual melanggar norma kesusilaan dalam masyarakat, sehingga tindakan yang dilakukan termasuk perbuatan melawan hukum.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap data yang ada pada Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/Pn.Kdr, tidak ditemukannya unsur mengenai pertentangan dengan hukum kesusilaan yang dilakukan oleh Tergugat.

4. Bertentangan dengan Kepatutan yang Terdapat dalam Masyarakat

Bangsa Indonesia menjunjung tinggi nilai dan norma dalam pergaulan masyarakat. Sehingga perbuatan seseorang dapat dikatakan melawan hukum meskipun tidak melanggar pasal yang tercantum dalam hukum tertulis, itu artinya perbuatan melawan hukum yang dilakukannya berlawanan dengan prinsip dan keharusan dalam masyarakat yang sudah mereka pegang.

Suatu perbuatan dinilai bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat apabila: 1) Perbuatan yang dilakukan sangat merugikan orang lain tanpa adanya alasan atau kepentingan yang patut, dan 2) Perbuatan tersebut menimbulkan bahaya kepada orang lain, dimana hal tersebut dapat diperhatikan sebelumnya untuk mencegah hal yang tidak diinginkan.

Dalam kasus Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/Pn.Kdr, Tergugat dinyatakan memenuhi kedua unsur yang bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Hal tersebut disebabkan karena Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya dengan tidak memberikan pembayaran penuh atas tanah yang menjadi objek sengketa kepada Terguat II dan III. Selain itu, tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak memberikan Sertifikat kepada Penggugat, serta menuntut Penggugat dengan alasan yang tidak mendasar tentu hal tersebut dapat membahayakan Penggugat. Di mana Penggugat tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang ia beli dengan itikad baik serta dapat membahayan psikis atau kejiwaan Penggugat atas gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat sebelumnya kepada Penggugat. Karena tindakan kelalaian dari Para Tergugat menyebabkan kerugian dari Penggugat berupa kerugian *materill* dan kerugian *immaterill*.

[9] Lumingkewas F, 'Tindak Pidana Kesusilaan Dalam Kuhp Dan Ruu KUHP Serta Persoalan Keberpihakan Terhadap Perempuan', (2016) Lex Crimen Journal

PENUTUP

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa gugatan dari Penggugat mengenai adanya perilaku yang melawan hukum pada Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/Pn.Kdr, Hakim memutuskan bahwa terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat. Putusan tersebut sesuai dengan pertimbangan terpenuhinya unsur perilaku melawan hukum, yakni adanya tindakan tergugat yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, serta bertentangan dengan kepatutan masyarakat.

Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis memberikan sedikit saran atas permasalahan yang dibahas. Bahwa manusia sebagai makhluk sosial tentu tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain contohnya dalam hubungan yang lahir karena perjanjian. Maka dari itu hendaknya suatu perjanjian dapat dilaksanakan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan semua pihak yang mana tidak menimbulkan kerugian sedikitpun bagi para pihak. Sehingga dapat terhindar dari risiko-risiko yang tidak diinginkan, salah satunya adalah risiko hukum di mana Indonesia merupakan negara hukum.

DAFTAR BACAAN

Susanti Diyah Ochtorina, A'an Effendi, Penelitian Hukum, Legal Research, (Surabaya: Sinar Grafika, 2017).

T Elise, Rudy T, Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata, (Jakarta: Bina Aksara, 1987).

Dameria (et al), 'Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)', (2015) Diponegoro Law Journal.

Delila Kania, 'Pembelajaran Konsep Hukum Perdata Untuk Meningkatkan Kebermaknaan Pendidikan Kewarganegaraan' (2014) Jurnal Wawasan Hukum.

F Lumingkewas, 'Tindak Pidana Kesusilaan Dalam Kuhp Dan Ruu KUHP Serta Persoalan Keberpihakan Terhadap Perempuan', (2016) Lex Crimen Journal.

Putra Adi W, 'Penentuan Unsur Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi Benda Jaminan Tidak Bergerak Berdasarkan Pada Pasal 1365 KUHPerdata', (2014) Artikel Ilmiah Universitas Brawijaya.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Kdr.