

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i3>

Diterima: 21/02/2023, Diperbaiki: 23/03/2023, Diterbitkan: 25/03/2023

PARAMETER PERBUATAN MELAWAN HUKUM PERALIHAN HAK GANTI RUGI TANAH DALAM JUAL BELI TANAH (studi Putusan tingkat pertama 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt sampai Peninjauan Kembali 681 K/Pdt/2018)

Muhammad Khoiruddin¹, Kuswardani²¹ Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, IndonesiaEmail: c100190337@student.ums.ac.id² Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, IndonesiaEmail: kus283@ums.ac.id

ABSTRACT

Unlawful acts in civil law can occur in terms of transfer of land rights, therefore this manuscript aims to describe the forms of unlawful acts in terms of transfer of land rights. The research used is normative/doctrinal research, the main data source is secondary data in the form of legal documents, journals and literature that are relevant to the problem under study. The results of the study show that the form of unlawful act in terms of land transfer is that the Defendant is not willing to split the land rights that have been purchased by the Plaintiff in a clear and cash manner, as a result the Plaintiff suffers material losses as well as immaterial losses (depression) which cannot be calculated materially. The application of this research provides information to the public that the transfer of land rights by buying and selling in a clear and cash manner is legal and has legal consequences if the seller does not immediately carry out his obligations to the buyer, without a valid reason. As for the legal consequences of paying compensation money as a substitute for losses suffered by the plaintiff (buyer).

Keywords: *Unlawful Act, Buying And Selling, Transfer Of Land Rights*

ABSTRAK

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata bisa terjadi dalam hal peralihan hak tanah, oleh karena itu *manuscript* ini bertujuan mendeskripsikan bentuk – bentuk perbuatan melawan hukum dalam hal peralihan hak atas tanah. Penelitian yang digunakan adalah penelitian *normative/doctrinal*, sumber data utama adalah data sekunder berupa dokumen hukum, jurnal dan literatur yang relevan dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perbuatan melawan hukum dalam hal peralihan tanah itu adalah Tergugat tidak bersedia melakukan pemecahan hak atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat secara terang dan tunai, akibatnya Penggugat mengalami kerugian materiil disamping juga kerugian immateriil

(depresi) yang tidak bisa dihitung secara materiil. Aplikasi dari penelitian memberikan informasi kepada masyarakat bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan jual beli secara terang dan tunai adalah sah dan memiliki akibat hukum jika penjual tidak segera melaksanakan kewajibannya terhadap pembeli, tanpa alasan yang sah. Adapun akibat hukum pembayaran uang ganti rugi sebagai pengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat (pembeli).

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Tanah sudah menjadi bagian dari kebutuhan manusia. Tanah tersebut bisa di gunakan untuk sumber penghidupan. Sehingga sudah menjadi keharusan manusia dapat memiliki tanah untuk bisa bertahan hidup.¹ Pentingnya atas kepemilikan tanah menjadikan manusia berusaha untuk memiliki tanah tersebut. Kepemilikan atas tanah sudah menjadi tujuan masyarakat untuk memiliki tanah sesuai dengan apa yang diinginkan. Keinginan atas kepemilikan tanah tersebut menjadikan masyarakat berusaha untuk mendapatkan tanah. Kepemilikan tanah sudah menjadi modal yang penting bagi manusia untuk kemudian di jadikan tempat tinggal. Kepemilikan atas tanah tersebut timbul kewenangan secara khusus menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, salah satunya terkait adanya peralihan hak atas tanah dengan cara ganti rugi.²

Peralihan hak atas tanah secara ganti rugi sebagai salah satu perbuatan hukum yang sah yang bisa dilakukan oleh para pihak dalam melakukan suatu perjanjian jual beli tanah. Perbuatan jual beli tersebut nantinya akan mengingatkan kedua belah pihak untuk patuh dan taat sesuai dengan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah. Perbuatan hukum Perjanjian jual beli tanah tersebut diperlukan suatu itikad baik sebagai bagian terpenting dalam menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam isi perjanjian, sehingga nantinya perbuatan hukum tersebut akan meminimalisir dan mencegah adanya permasalahan hukum yang dapat merugikan salah satu pihak dalam perjanjian peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli.

Konsep ganti rugi yang terdapat di dalam Hukum Perdata, diartikan sebagai pembayaran kerugian yang diderita oleh seseorang karena adanya perbuatan wanprestasi/ingkar janji.³ Dapat juga diartikan sebagai pemberian prestasi yang setimpal akibat dari satu perbuatan yang menyebabkan kerugian yang diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/consensus Pengertian Ganti rugi menurut Sudikno adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut.⁴ Sedangkan R. Subekti, menyatakan bahwa “kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*konsten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh

¹ Muhammad Yamin Lubis, dan Abd Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung, h. 5

² Titin Apriani, 2021, “Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata” *Jurnal Ganec Swara*, 15(1), h. 930

³ Aristya Windiana Pamuncak, “ Perbandingan Ganti Rugi Dan Mekanisme Peralihan Hak Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 “ *Jurnal Law and Justice*, Vol. 1, No. 1 Maret 2016, h. 2

⁴ Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Revisi Ketiga*. Yogyakarta: Liberty, h. 45.

menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*).⁵

Kasus peralihan hak atas tanah dengan cara ganti rugi berdasarkan Putusan Pengadilan yang melibatkan Abdul Malik selaku pemilik objek tanah sebagai pihak tergugat, Kepala Kantor Kelurahan Pangkalan Kasai (Turut Tergugat I), Kepala Kantor Pertahanan Nasional Indragiri Hulu (Turut tergugat II) dan Tiurma Situmorang selaku penerima objek tanah sebagai pihak tergugat. Keduanya melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan di atasnya seluas $\pm$ 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh) meter yang sebelumnya luas keseluruhan atas objek tanah milik tergugat tersebut seluas $\pm$ 1.705 m (seribu tujuh ratus lima) meter. Putusan hakim pengadilan negeri Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt menyatakan sah atas hak tanah dan putusan kasasi Nomor 107/PDT/2017/PT.PBR dan peninjauan kembali Nomor 681 K/Pdt/2018 yang menolak permohonan tergugat dan menguatkan dalil putusan pengadilan negeri sehingga terhadap penggugat terkait peralihan hak atas ganti rugi.

Permasalahan berdasarkan kasus di atas bahwa objek tanah yang dibeli oleh penggugat beserta bangunan di atasnya tidak dilakukan pemecahan oleh tergugat serta objek yang di ganti rugi oleh tergugat tidak diserahkan kepada penggugat. kesepakatan peralihan hak tersebut dilakukan pada tanggal 14 Maret 2016 antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli atas sisa tanah milik Tergugat dibagian belakang (bagian barat) kepada Penggugat sebesar Rp. 146.000.000,- (Seratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah). Peralihan tersebut dibuktikan dengan bukti kwitansi pembayaran pertama sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 14 Maret 2016, dan pembayaran kedua pelunasan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 3 April 2016. Pihak Penggugat memiliki itikad baik untuk selalu mengingatkan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4663 atas nama Abdul Malik/Tergugat sesuai dengan kesepakatan mengenai peralihan atas tanah dan bangunan tersebut. Tetapi Tergugat justru menawarkan sisa tanah bagian belakang (bagian barat) kepada Penggugat untuk diganti rugi atau dibeli secara keseluruhan agar sertifikat milik Tergugat langsung dimutasikan (balik nama) ke atas nama Penggugat.

Berdasarkan permasalahan di atas setidaknya terdapat dua poin permasalahan yang akan menjadi objek kajian penelitian ini yaitu pertama, bagaimana parameter perbuatan melawan hukum oleh tergugat terhadap penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli tanah, mengingat perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh tergugat terhadap penggugat tersebut yang akan menjadi objek kajian dan analisis peneliti. Parameter perbuatan melawan hukum tersebut sangat penting untuk ditentukan karena akan menjadi dasar apakah perbuatan tergugat tersebut memang benar masuk dalam bentuk perbuatan melawan hukum terkait peralihan hak atas tanah dalam jual beli dengan ganti rugi terhadap objek tanah yang sudah disepakati oleh penggugat dan tergugat. Kedua, bagaimana penyelesaian hukum atas perbuatan melawan hukum tergugat yang telah merugikan penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli,

⁵ Aristya Windiana Pamuncak, *Op, Cit*, h.3

permasalahan ini menarik karena nantinya akan memberikan langkah hukum yang ideal yang akan ditempuh oleh kedua belah pihak yang bersengketa antara penggugat dan tergugat. Penyelesaian hukum tersebut nantinya akan menjadi jalan keluar yang akan memberikan keadilan khususnya bagi penggugat sebagai subjek hukum yang dirugikan sebagai akibat dari adanya hak yang dirugikan oleh tergugat.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan suatu rumusan masalah yaitu pertama, bagaimana parameter perbuatan melawan hukum oleh tergugat terhadap penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli tanah? Kedua, bagaimana penyelesaian hukum atas perbuatan melawan hukum tergugat yang telah merugikan penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum, Penelitian yang digunakan adalah penelitian *normative/doctrinal*, sumber data utama adalah data sekunder berupa dokumen hukum, jurnal dan literatur yang relevan dengan masalah yang diteliti terkait parameter perbuatan melawan hukum oleh tergugat terhadap penggugat dalam kasus penyelesaian hukum peralihan hak tanah dalam jual beli tanah.

PEMBAHASAN

Parameter Perbuatan Melawan Hukum Oleh Tergugat Terhadap Penggugat Dalam Peralihan Hak Tanah Dalam Jual Beli Tanah

Konsep perbuatan jika ditinjau secara klasik, yang dimaksud dengan perbuatan dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah *Nonfeasance* yang merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum. *Misfeasance* berhubungan dengan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya. *Malfeasance* sebagai perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.⁶ Lebih lanjut perkembangan aspek perbuatan dalam ilmu hukum yang berhubungan dengan perbuatan melawan hukum juga dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum pertama, Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, kedua, Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan ketiga, Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁷ Berdasarkan hal tersebut bahwa Perbuatan melawan hukum identik dengan suatu perbuatan melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya. Perbuatan hukum tersebut yang dilakukan di luar kewenangannya atau di luar kekuasaannya.

Parameter perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum secara luas mencakup salah satu dari

⁶ Indah Sari, 2020. "Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11 (1), h. 65

⁷ Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.3

perbuatan-perbuatan pertama, Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain. Kedua, Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. ketiga, Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan keempat, Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.⁸ Parameter hukum dalam perbuatan melawan hukum tersebut pada prinsipnya berhubungan dengan adanya suatu kerugian yang dirasakan oleh subjek hukum lain atas suatu akibat hukum perbuatan yang berdampak terhadap adanya hak orang lain yang mengakibatkan rugi. Perbuatan yang merugikan tersebut secara mutatis mutandis masuk dalam kualifikasi adanya suatu pelanggaran hukum perdata.⁹ Berdasarkan hal tersebut bahwa perbuatan melawan hukum begitu kompleks sehingga perbuatan yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain bisa terjadi biasanya dikarenakan adanya hubungan hukum secara langsung antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lainnya yang mengingatkan dirinya dengan suatu kesepakatan salah satunya terkait hak atas peralihan tanah berdasarkan kasus dalam putusan

Persoalan hukum berdasarkan putusan diatas melibatkan Abdul Malik selaku pemilik objek tanah sebagai pihak tergugat, Kepala Kantor Kelurahan Pangkalan Kasai (Turut Tergugat I), Kepala Kantor Pertahanan Nasional Indragiri Hulu (Turut tergugat II) dan Tiurma Situmorang selaku penerima objek tanah sebagai pihak tergugat. Objek persoalan dipicu mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan diatasnya seluas $\pm$ 990 m2 (sembilan ratus sembilan puluh) meter yang sebelumnya luas keseluruhan atas objek tanah milik tergugat tersebut seluas $\pm$ 1.705 m (seribu tujuh ratus lima) meter. Berdasarkan permasalahan tersebut jika ditinjau dalam perbuatan hukum secara klasik bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh tergugat masuk kategori perbuatan *Malfeasance* sebagai perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya. Kategori perbuatan tersebut dikarenakan tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang tidak berhak atas penguasaan tanah yang telah di beli oleh penggugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian yang dibuat ditandatangani saksi saksi dihadapan Lurah Pangkalan Kasai pada tanggal 22 Juni 2015, dengan batas batas sebelah utara berbatasan Sisap 60 Meter, Selatan berbatasan Abdul Malik 60 Meter, Timur berbatasan Jalan Lintas Timur 16, 50 Meter dan barat berbatasan Abdul Maluk 16,50 Meter, Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 14 Maret 2016 antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli atas sisa tanah milik Tergugat dibagian belakang (bagian barat) kepada Penggugat seluas+ 848 M2 (L. 32 Meter x P. 26.5 Meter), sebesar Rp. 146.000.000,- (Seratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), dengan batas batas sebelah utara berbatasan jalan gang 32 meter selatan berbatasan Abdul Malik 32 meter timur berbatasan sisap / Tiurma Situmorang 26,5 meter barat berbatasan Artono 26,5 Meter 6. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat atas sisa tanah bagian belakang (bagian barat) seluas+ 848 M2, sesuai dengan kwitansi pembayaran pertama sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 14 Maret 2016, dan pembayaran kedua pelunasan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)

⁸ Indah Sari, *Op. Cit*, h. 65

⁹ Ridwan Khairandy, 2011, "Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak", *Jurnal Hukum*, 18(2), h. 39

sesuai dengan kwitansi tanggal 3 April 2016. Berdasarkan hal tersebut maka penguasaan yang dilakukan oleh Abdul Malik selaku pihak tergugat yang menerima ganti rugi dengan dibeli oleh penggugat tersebut tidak berhak atas penguasaan tersebut. perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat masuk kategori perbuatan melawan hukum secara sengaja dilakukan untuk menguasai objek tanah yang seharusnya beralih kepada penggugat selaku subjek hukum yang berhak atas bidang tanah tersebut.

Parameter perbuatan melawan hukum di era kontemporer dalam pertanggungjawaban perdata diarahkan kepada perlindungan-perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan (*interests*) yang berbeda-beda dalam masyarakat yang dilindungi oleh hukum dan orang harus menghormati kepentingan-kepentingan tersebut bahkan memiliki kewajiban untuk menghormati (*the duty of respect*) terhadap kepentingan tersebut. Konteks menghormati kepentingan tersebut maka pelanggaran terhadap kepentingan yang dilindungi.¹⁰ Berdasarkan hal tersebut maka terdapat dua aspek penting yang menjadi prinsip hukum dalam perbuatan melawan hukum yakni untuk memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat dan adanya kewajiban hukum untuk menghormati masyarakat. Parameter perbuatan hukum berdasarkan Munir Fuady merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan pertama, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kedua, perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, ketiga bertentangan dengan kesusilaan, keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.¹¹ Berdasarkan pendapat tersebut maka perbuatan tergugat telah memenuhi unsur ketiganya dalam perbuatan tersebut karena tergugat telah menikmati hak yakni mendapatkan hak atas penjualan tanah seluas $60 \times 16,50 = 990 \text{ m}^2$ seharga Rp.500.000.000,- kepada Penggugat dan tergugat juga mendapatkan uang rugi tanah sisa milik tergugat seluas 848 m^2 sebesar Rp.146.000.000,- yang keduanya dibuktikan dengan bukti kwitansi yang sah sehingga hak yang telah diperoleh oleh tergugat tersebut maka timbul suatu memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pemecahan atas objek tanah yang telah beralih berdasarkan jual beli antara penggugat dan tergugat sudah sah, akan tetapi tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pemecahan sertifikat hak milik atas nama Abdul Malik selaku milik tergugat tersebut. sehingga perbuatan tersebut termasuk kategori perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif penggugat yang berhak dan berwenang memiliki bidang tanah tersebut.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat terhadap penggugat bertentangan dengan hak penggugat yang sejatinya memiliki hak atas penguasaan tanah sebagai akibat adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat dalam peralihan hak atas tanah dengan membeli sebagian objek tanah milik tergugat. Objek keseluruhan bidang tanah milik Tergugat adalah seluas + 1.705 (Seribu Tujuh Ratus Lima) Meter, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4663 atas nama Abdul Malik/Tergugat yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 07 Desember 2006 atas nama Abdul Malik/Tergugat, sehingga setelah terjadi peralihan hak dengan ganti rugi antara Penggugat dengan Tergugat, maka luas

¹⁰ Munir Fuady, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 14.

¹¹ *Ibid*, h. 8

bidang tanah milik Tergugat berkurang menjadi seluas + 715 (tujuh ratus lima belas) Meter. Berdasarkan hal tersebut maka objek tanah yang sudah dibeli dilakukan pemecahan objek tanah akan tetapi pihak tergugat tidak melakukan pemecahan sertifikat hak milik atas sebidang tanah dengan total seluas +_ 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh) meter yang sebelumnya luas keseluruhan atas objek tanah milik tergugat tersebut seluas +_ 1.705 m (seribu tujuh ratus lima) meter menjadi hak penggugat.

Penyelesaian Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Yang Telah Merugikan Penggugat Dalam Peralihan Hak Tanah Dalam Jual Beli

Upaya penyelesaian hukum secara bagian terpenting dalam mendapatkan kepastian solusi atas permasalahan yang dialami oleh penggugat dan tergugat terkait kasus peralihan tanah dalam jual beli. Permasalahan hukum yang dilakukan oleh penggugat menggunakan gugatan ke pengadilan yang telah memutus berdasarkan Putusan hakim pengadilan negeri Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt menyatakan sah atas hak tanah dan putusan kasasi Nomor 107/PDT/2017/PT.PBR dan peninjauan kembali Nomor 681 K/Pdt/2018 yang menolak permohonan tergugat dan menguatkan dalil putusan pengadilan negeri sehingga terhadap penggugat terkait peralihan hak tanah dalam jual beli. Berdasarkan putusan tersebut bahwa hakim sudah menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Malik sesuai kwitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat tanggal 14 maret 2016 dan kwitansi pembayaran pelunasan sesuai dengan kwitansi tanggal 3 april 2016. Majelis hakim memutuskan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Malik berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat dihadapan Lurah Pangkalan Kasai tanggal 14 Maret 2016 dan surat pernyataan Tergugat tanggal 3 April 2016. Majelis hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar melaksanakan proses balik nama sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Malik kepada Tiurma Situmorang dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan melaksanakan Putusan ini serta memerikan penegasan bahwa tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan hak secara sukarela kepada Penggugat merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*).

Berdasarkan uraian diatas maka setidaknya terdapat beberapa penyelesaian hukum yang dilakukan sebagai akibat hukum atas perbuatan melawan hukum tergugat yang telah merugikan penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli. Pertama, pengkuat dengan terkuat membuat suatu kesepakatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT/Notaris berdasarkan objek bidang tanah seluas +_ 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh) meter yang sebelumnya luas keseluruhan atas objek tanah milik tergugat tersebut seluas +_ 1.705 m (seribu tujuh ratus lima) meter dengan batas batas sebelah utara berbatasan Sisap 60 Meter, Selatan berbatasan Abdul Malik 60 Meter, Timur berbatasan Jalan Lintas Timur 16, 50 Meter dan barat berbatasan Abdul Malik 16,50 Meter sebesar Rp.500.000.000 dan bidang tanag seluas+ 848 M² (L. 32 Meter x P. 26.5 Meter) sebesar Rp. 146.000.000,- (Seratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), dengan batas

batas sebelah utara berbatasan jalan gang 32 meter selatan berbatasan Abdul Malik 32 meter timur berbatasan sisap/Tiurma Situmorang 26,5 meter barat berbatasan Artono 26,5 Meter 6. Kesepakatan objek bidang tanah tersebut nantinya akan memiliki kepastian hukum mengenai kesepakatan objek dalam peralihan tanah dalam jual beli berdasarkan AJB yang dibuat oleh PPAT/Notaris.

Kedua, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat nantinya oleh PPAT/Notaris antara penggugat dan tergugat maka berdasarkan perintah putusan dari majelis hakim maka Kepala Kantor Kelurahan Pangkalan Kasai selaku turut tergugat I menjadi saksi atas kesepakatan jual beli tanah tersebut dan Kepala Kantor Pertahanan Nasional Indragiri Hulu sebagai turut tergugat II segera melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4663 atas nama Abdul Maluk/Tergugat sesuai dengan kesepakatan mengenai peralihan atas tanah dalam jual beli tersebut. sehingga penggugat nantinya berhak menguasai bidang tanah secara sah dan memiliki kekuatan hukum tertulis berdasarkan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut.

KESIMPULAN

Parameter perbuatan melawan hukum oleh tergugat terhadap penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli tanah perspektif hukum di era kontemporer berdasarkan kasus dalam putusan bahwa perbuatan hukum tergugat termasuk dalam kategori perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku karena tergugat tidak menunaikan kewajiban hukum untuk memberikan hak atas peralihan tanah dalam jual beli yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat berupa bidang tanah seluas ± 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh) meter yang sebelumnya luas keseluruhan atas objek tanah milik tergugat tersebut seluas ± 1.705 m (seribu tujuh ratus lima) meter dan bidang tanah seluas ± 848 M² (L. 32 Meter x P. 26.5 Meter). Padahal tergugat telah menerima haknya sebesar Rp. 146.000.000,- (Seratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah) dan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari penggugat. dan perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain karena tergugat memiliki itikad tidak baik dalam menguasai objek tanah yang seharusnya sudah beralih kepada penggugat sebagai subjek hukum yang sah atas penguasaan tanah tersebut.

Penyelesaian hukum atas perbuatan melawan hukum tergugat yang telah merugikan penggugat dalam peralihan hak tanah dalam jual beli yaitu membuat Akta Jual Beli(AJB) yang dibuat oleh PPAT/Notaris untuk memberikan legalitas atas subjek dan objek perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah. Subjek tersebut meliputi penggugat dan tergugat selaku pihak yang mengingatkan dirinya kedalam AJB dan objek berupa bidang tanah seluas $60 \times 16,50 = 990$ m² seharga Rp.500.000.000,- kepada Penggugat dan tergugat juga mendapatkan uang rugi tanah sisa milik tergugat seluas 848 m² sebesar Rp.146.000.000,- yang keduanya dibuktikan dengan bukti kwitansi. Selanjutnya Kepala Kantor Kelurahan Pangkalan Kasai selaku turut tergugat I menjadi saksi AJB tersebut nantinya BPN selaku turut tergugat II segera melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4663 atas nama Abdul Maluk/Tergugat.

REFERENSI:

- Muhammad Yamin Lubis, dan Abd Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung,
- Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Revisi Ketiga*. Yogyakarta: Liberty,
- Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Munir Fuady, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Titin Apriani, 2021, “Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata” *Jurnal Ganec Swara*, 15(1),
- Aristya Windiana Pamuncak, “ Perbandingan Ganti Rugi Dan Mekanisme Peralihan Hak Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 “ *Jurnal Law and Justice*, Vol. 1, No. 1 Maret 2016, h
- Indah Sari , 2020. “Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11 (1),
- Ridwan Khairandy, 2011, “Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak”, *Jurnal Hukum*, 18(2),