

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum sesuai dengan instruksi yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945). Salah satu aspek yang diatur dalam UUD NRI Tahun 1945 adalah posisi negara dalam menguasai tanah dan sumber daya alam lainnya yang ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, yang kemudian dikenal sebagai hak penguasaan negara sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 terdapat penetapan bahwa kewenangan diberikan kepada negara untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum terkait sumber daya alam yang ada di bumi, air, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya.¹ Ketentuan tersebut adalah salah satu konsekuensi logis Indonesia yang merupakan negara hukum kesejahteraan dimana seluruh kekayaan bumi, air, dan kekayaan alam lain tersebut dikuasai oleh negara, untuk nantinya pemerataan tersebut akan dapat tercapai.²

Kedudukan negara tersebut seringkali dihubungkan dengan eksistensi negara sebagai sebuah organisasi kekuasaan. Berkaitan dengan

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 92.

² Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA, UUPR, UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 14-15.

hal tersebut, R. Susanto mengungkapkan bahwa kata kuasai dimaknai sebagai diatur dan diselenggarakan untuk mencapai tujuan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat pada umumnya.³

Tanah sering dianggap sebagai aset yang bersifat abadi dan bisa digunakan untuk kehidupan di masa depan. Tanah merupakan tempat tinggal bagi banyak orang dan juga sebagai sumber untuk mendukung kehidupan bagi mereka yang mencari penghidupan melalui pertanian atau perkebunan. Selain itu, pada akhirnya tanah akan menjadi lokasi peristirahatan terakhir bagi manusia nantinya.⁴

Tanah adalah bagian dari bumi yang seringkali disebut dengan permukaan bumi yang dapat dikuasi oleh negara, masyarakat adat, dan/atau oleh perorangan dan/atau oleh badan hukum serta dapat juga digunakan untuk kepentingan yang memiliki nilai atau sifat ekonomis maupun buday⁵ Manusia hidup di bumi ini seluruhnya tentu membutuhkan lahan tanah.⁶ Semakin bertambahnya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah akan menjadi kebutuhan utama sebagai lahan yang akan diadikans sebagai perumahan untuk tempat tinggalnya.⁷

Penguasaan hak atas tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang

³ Syamsuddin Pasamai, 2010, *Hukum Agraria dan Hukum Tanah Indonesia*, Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar, hlm. 57.

⁴ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 55.

⁵ Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.V, Sinar Grafika, Jawa Timur, hlm. 10.

⁶ Dicky Virdianto Joened, 2018, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Tanah Makam Muslim di Desa Banyu Biru Kabupaten Jembran?", *Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 8, hlm. 2

⁷ Putri Satrianingsih, 2019, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan", *Kertha Semaya*, Vol. 7, No. 6, hlm. 2

dikenal secara umum dengan sebutan UUPA. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, mengatur beberapa macam hak atas tanah yang tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lainnya..

Peralihan hak atas tanah merupakan sebuah perbuatan hukum dengan maksud untuk mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain. Peralihan atas sebidang tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terkait alas hak tanah yang berasal dari adanya hak berupa bukti-bukti tertulis dan Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah yakni secara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam peralihan tanah tersebut harus dilakukan pendaftaran untuk pencatatan administrasi pertanahan. Jika dilihat dalam Pasal 1 angka (9) PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Pendaftaran Tanah adalah serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, teratur dan berkesinambungan. Hal ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Data tersebut kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah serta satuan-satuan rumah

susun. Termasuk juga pemberian surat yang menunjukkan bukti hak untuk bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah serta Ruang Bawah Tanah baik yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu lainnya yang mungkin berlaku.

Dalam konteks proses peralihan baik jual beli, tukar menukar, hibah, dan lainnya terdapat perbuatan-perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai melawan hukum, baik melawan hukum secara pidana maupun perdata. Perbuatan melawan hukum baik pidana maupun perdata dalam peralihan tanah antara lain yang sering terjadi ditengah-tengah masyarakat adalah pemalsuan akta jual beli, kwitansi pembayaran tanah, atau Pengikatan Perjanjian Jual Beli. Oleh karena itu, dimana bukti-bukti inilah yang menjadi dasar untuk melakukan peralihan tanah melalui jual beli, tukar menukar ataupun hibah.

Dalam perbuatan pemalsuan surat ada dua bentuk perbuatan pokok yaitu perbuatan memalsukan surat dan perbuatan memasukkan keterangan Palsu. Hal ini diatur dalam beberapa Pasal dalam KUHP yaitu: Tindak pidana pemalsuan surat yang pokok diatur dalam Pasal 263 KUHP:

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Kemudian pemalsuan surat dalam hal akta otentik diatur pada Pasal

264 KUHP:

(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama 8 tahun, jika dilakukan terhadap:

1. Akta-akta otentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dan suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jikapemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Kemudian dalam Pasal 266 KUHP diatur mengenai perbuatan memberikan atau memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta. Isi

Pasal 266 KUHP:

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya, sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama 7 tahun;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Dari ketentuan Pasal 263, 264, dan 266 KUHP adalah Pasal yang digunakan untuk menjerat pejabat ataupun orang yang melakukan pemalsuan atau memasukkan keterangan palsu dalam surat peralihan

tanah. Kemudian dalam konteks perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata dalam hal peralihan tanah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Ketentuan di atas dapat ditujukan untuk setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, salah satu perbuatan yang membawa kerugian secara materil atau secara perdata adalah perbuatan mengklaim hak atas tanah yang dimiliki orang lain. Dalam konteks perbuatan melawan hukum secara perdata dalam hal peralihan tanah memiliki 4 syarat sehingga dapat dikatakan perbuatan tersebut melawan hukum secara perdata yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Kemudian dalam hal perbuatan melawan hukum secara perdata dalam hal peralihan tanah penyelesaiannya adalah pihak yang terbukti melakukan perbuatan yang membawa kerugian akan mengganti kerugian baik secara materil dan secara non materil, yang akan dikalkulasikan dari setiap perbuatan-perbuatan yang membawa kerugian tersebut.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah melalui tukar menukar atau sering juga disebut dengan istilah *ruislag*. Dalam hal tukar menukar tanah harus dibuatkan akta tukar menukar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah hal ini

diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dilihat bahwa semua perbuatan hukum mengenai peralihan dan pendaftaran tanah harus dibuatkan akta oleh PPAT termasuk Akta Tukar Menukar. Dalam akta tersebut sudah jelas tertera kepemilikan pihak sebelumnya dan dialihkan kepada siapa. Jika peralihan tanah dilakukan dengan orang yang tidak berhak, maka hal tersebut dapat identifikasikan peralihan tanah tersebut dilakukan secara melawan hukum baik secara pidana maupun secara perdata seperti uraian penulis sebelumnya mengenai perbuatan melawan hukum dalam peralihan tanah baik secara pidana maupun perdata beserta ketentuan hukumnya.

Pada penelitian ini terdapat fenomena hukum terkait tukar menukar tanah. Fenomena yakni, kasus tukar menukar tanah atau *ruislag* dalam

Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Linggau Nomor 22/Pdt.G/2019/ PN Llg. Dalam putusan tersebut Penggugat yaitu Daryanto mengklaim bahwa tanah pekarangannya telah dikuasai tanpa izin oleh Tergugat yang dalam hal ini merupakan Pemerintah Kabupaten Musi Rawas untuk membangun sekolah. Meskipun telah beberapa kali memberikan somasi, akhirnya Penggugat meminta pengadilan untuk memerintahkan penghentian aktivitas di tanah yang menjadi objek sengketa serta meminta pengembalian tanah serta ganti rugi atas kerugian materill dan immaterill. Di sisi lain, Tergugat menolak klaim tersebut dengan menyatakan bahwa tanah tersebut telah *ruislag* demi kepentingan umum.

Setelah melihat dan menimbang bukti ada dari kedua belah pihak, Pengadilan memutuskan bahwa Penggugat mampu menunjukkan dokumen kepemilikan yang sah serta saksi yang memperkuat keterangan tersebut. Sementara Tergugat gagal untuk membuktikan bahwa proses tukar menukar atau *ruislag* tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah. Dengan demikian diputuskan bahwa penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tanpa dasar dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Kemudian terdapat kasus lain dalam tukar menukar atau *ruislag* yang dilakukan secara melawan hukum pada Putusan No. 18/PDT/2020/PT BTN. Kasus ini berawal dari asal tanah tersebut awalnya adalah tanah Negara dimana terjadi pemutihan menjadi milik H. Mursid yang kemudian dijual kepada Aseng. Selanjutnya, Penggugat membeli tanah tersebut dari

Aseng diwakili oleh mertua Penggugat bernama Daskar yang melakukan pembelian dan pembayaran tanah tersebut saat itu Penggugat sedang bekerja di Jakarta.

Mertua Penggugat (Daskar) membuat patok-patok batas tanah dan mebuatkan PBB atas nama Penggugat di Kantor Desa setempat. Penggarapan dan pengelolaan semua diserahkan kepada Daskar selama keberadaan Penggugat di Jakarta. Penggugat pulang mengecek tanahnya dan diketahuinya ada orang yang menanam pohon sengon dan albasia diatas tanahnya atas suruhan orang dari Kodim.

Berdasarkan informasi yang diperoleh, diketahui seolah-olah Penggugat telah menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Bidang Tanah yang ditandatangani atas nama Penggugat dan Tergugat I di Kwitansi Pembayaran. Tergugat I kemudian menyerahkan tanah objek sengketa kepada ibu kandungnya (Tergugat II), kemudian Tergugat II menyerahkan tanah kepada Tergugat III secara tukar guling/ruislag, Kemudian Tergugat III membuat Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat III.

Penggugat mendapatkan panggilan sebagai saksi dari Polres karena adanya laporan dugaan terjadinya tindak pidana pemalsuan surat yaitu: Surat Pernyataan Jual Beli Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan saksi KONI P di Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat ternyata palsu. Tindak pidana pemalsuan surat yang dilakukan Tergugat I kemudian diproses dan telah diperiksa

diputus Pengadilan No.192/Pid.B/2018/PN.Rkb dimana terbukti antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah bertemu bahkan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah objek perkara sama sekali. Oleh karena itu, Tergugat I diputus oleh pengadilan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Namun, Pengadilan perdata menolak gugatan dari Penggugat. Dengan alasan bahwa Pengadilan menilai Penggugat tidak bisa membuktikan sebagai pihak yang mempunyai alas hak terhadap tanah sengketa.

Jika dilihat dalam putusan tersebut pada dasarnya persoalan yang dipermasalahkan adalah tukar menukar tanah atau *ruislag*, di mana tukar menukar tersebut dilakukan secara melawan hukum yaitu memalsukan surat kwitansi hal ini diatur dalam Pasal 263, 264, dan 266 KUHP, sebelum melanjutkannya untuk menggugat ke Pengadilan Negeri Perdata, dan dalam positanya tergugat telah melakukan PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melanggar Hukum.

Penulis menilai putusan tersebut terdapat permasalahan jika *ruislag* yang dilakukan secara melawan hukum baik melawan hukum secara pidana atau perdata. Penulis akan mengkaji lebih dalam mengenai tukar menukar (*ruislag*) tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak berhak memiliki keabsahan secara hukum, dan akibat hukum yang timbul dalam rangkaian tukar menukar (*ruislag*) tanah yang dilakukan secara melawan hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Apakah tukar menukar (*ruislag*) tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak berhak memiliki keabsahan secara hukum?
2. Apakah perlindungan hukum terhadap pembelian beritikad baik akibat tukar menukar?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis tukar menukar (*ruislag*) tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak berhak memiliki keabsahan secara hukum.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembelian beritikad baik akibat tukar menukar.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan di atas, penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat dari berbagai sisi terutama dalam bidang hukum perlindungan konsumen. Berikut manfaat yang diharapkan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk memberi ilmu pengetahuan, terutama hal yang berkaitan dengan hukum agraria yakni terkait dengan *ruislag* (tukar menukar) tanah.
 - b. Untuk menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat undang-undang terkait isu hukum agraria yakni terkait dengan *ruislag* (tukar menukar) tanah.
2. Manfaat Praktis
- a. Untuk menjadi sumbangan pemikiran bagi berbagai instansi terutama ahli yang terlibat dalam pengembangan di bidang hukum agraria yakni terkait dengan *ruislag* (tukar menukar) tanah.
 - b. Untuk menjadi sarana informasi bagi masyarakat mengenai hukum agraria yakni terkait dengan *ruislag* (tukar menukar) tanah.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Tukar Menukar Atau *Ruislag* Tanah Secara Melawan Hukum” adalah asli dan benar dilakukan oleh peneliti sendiri berdasarkan rujukan dari buku-buku, jurnal, majalah ilmiah, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta fakta-fakta sosial yang ada. Kemudian untuk menjadi perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh beberapa peneliti terdahulu sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis Robiatul Adawiyah Pada tahun 2020

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian

Nama Penulis	: Robiatul Adawiyah	
Judul Tulisan	: Implementasi Tukar Guling Tanah Wakaf Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Betoयोगuci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)".	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Ekonomi Bisnis Islam Prodi Manajemen Zakat Dan Wakaf Surabaya	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: dalam skripsi ini dijelaskan bahwa proses pertukaran tanah wakaf di Desa Betoयोगuci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik terjadi karena kurangnya manfaat dari tanah tambak wakaf. Hal ini menjadi alasan <i>nazhir</i> untuk melakukan penggantian, supaya kelestarian tanah wakaf ibu Sachijah tetap terjaga dan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar serta untuk pengembangan masjid. Proses tukar menukar tanah wakaf di Desa Betoयोगuci telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam menurut madzhab Hanafi dan madzhab Hambali mengenai syarat pelaksanaan penggantian, di mana menurut mereka penggantian properti wakaf bisa dilakukan selama untuk kepentingan bersama dan dalam situasi darurat. Penggantian tanah	penelitian ini difokuskan pada perlindungan hukum terhadap pemilik tanah akibat tukar menukar atau <i>ruislag</i> tanah secara melawan hukum. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu (1) Apakah tukar menukar (<i>ruislag</i>) tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak berhak memiliki keabsahan secara hukum. (2) Apakah akibat hukum yang timbul dalam proses tukar menukar (<i>ruislag</i>) tanah yang dilakukan secara melawan hukum.

	wakaf di Desa Betoযোগুচি juga telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa terdapat pengecualian dalam penggantian harta wakaf, yang bisa dilakukan jika untuk kepentingan umum dan sesuai dengan RUTR. Sedangkan dalam proses pengajuan tukar menukar tanah wakaf di Desa Betoযোগুচি telah sesuai dengan PP RI Nomor 42 Tahun 2006.	
--	--	--

2. Skripsi oleh Salamah Nur Aini pada tahun 2019

Tabel 1.2 Orisinalitas penelitian

Nama Penulis	: Salamah Nur Aini	
Judul Tulisan	: Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus Di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten)	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2018	
Perguruan Tinggi	: Universitas Negeri Semarang	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian

<p>Isu dan Permasalahan</p>	<p>: skripsi ini menunjukkan bahwa proses tukar menukar di Desa Teloyo belum tuntas, sehingga berdampak pada penguasaan dan kepemilikan yang bersifat sementara karena munculnya sengketa tanah yang menjadi konflik tanah yang berujung pada masalah hukum. Faktor penyebab sengketa tanah tersebut adalah belum memadainya aturan saat tukar menukar dilakukan tahun 1967, serta belum adanya pendaftaran hak setelah pertukaran tersebut. Terdapat indikasi kurang aktifnya peran pemerintah desa dalam mengelola aset desa. Saran dalam penelitian ini adalah perlunya perjanjian tertulis sebagai bukti dari tindakan hukum para pihak, serta perlunya kesadaran berbagai pihak untuk saling terbuka dan menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan mengingat sengketa tersebut terjadi dilingkup desa yang notabene masih bersifat komunal.</p>	<p>penelitian ini difokuskan pada perlindungan hukum terhadap pemilik tanah akibat tukar menukar atau ruislag tanah secara melawan hukum. Pada penelitian ini, penulis akan mengkaji dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu (1) Apakah tukar menukar (<i>ruislag</i>) tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak berhak memiliki keabsahan secara hukum. (2) Apakah akibat hukum yang timbul dalam proses tukar menukar (<i>ruislag</i>) tanah yang dilakukan secara melawan hukum.</p>
------------------------------------	---	---

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah

Tanah merupakan bagian utama dari bumi yang dalam hal ini adalah permukaan bumi yang menjadi salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Dalam hal ini, tanah yang dimaksud bukanlah tanah dalam segi aspeknya tetapi tanah dari sisi hukum yaitu yang berhubungan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA. Dalam ketentuan pasal tersebut menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara yang disebutkan dalam Pasal 2 ditetapkan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi berupa tanah yang dapat diberikan dan dapat dimiliki oleh individu, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain atau badan hukum.⁸

Tanah memiliki arti sebagai suatu aset yang bersifat tetap dan bisa disimpan untuk mendukung kehidupan di masa depan. Tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal bagi sebagian besar orang dan menjadi sumber penghidupan bagi sebagian lainnya dalam mencari nafkah baik itu melalui pertanian atau perkebunan, tetapi pada akhirnya tanah juga menjadi lokasi peristirahatan terakhir bagi manusia.⁹

⁸ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

⁹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

Tanah juga menjadi suatu faktor yang sangat fundamental dalam kehidupan di masyarakat, khususnya di lingkungan masyarakat Indonesia yang dimana sebagian besar penduduk Indonesia banyak yang menggantungkan kehidupannya dari tanah.¹⁰ Menurut Mahendra, tanah merupakan komponen penting dari produksi ekonomi tapi memiliki nilai yang lebih yaitu hubungan emosional dengan masyarakat.¹¹

Menurut Imam Sudiyat, pemahaman geologis-agronomis menjelaskan bahwa tanah adalah lapisan luar yang paling tinggi di permukaan bumi. Tanah yang digunakan untuk menanam tanaman kemudian disebut tanah pertanian, tanah halaman, tanah ladang, dan tanah kebun, sedangkan tanah yang dipakai untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah diartikan sebagai berikut: ¹²

- 1) Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- 2) Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- 3) Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- 4) Dasar.

¹⁰ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*, Cetakan ke-18 (revisi), Djembatan, Jakarta, hlm. 95.

¹¹ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 58.

¹² Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 55.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah terdiri dari hak penguasaan atas tanah yang berisikan beberapa rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak tersebut untuk berbuat sesuatu terkait dengan tanah yang menjadi haknya. Hak menguasai dari negara diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu:

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.

Hak penguasaan negara terhadap tanah yang dimiliki oleh orang artinya sampai sejauh mana negara memberikan kekuasaan kepadanya untuk menggunakan haknya, maka sampai disitulah juga batas kekuasaan negara tersebut. Kewenangan tersebut disebutkan di dalam Pasal 4 UUPA sebagai berikut:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Adapun hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang mengatur bahwa:

Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi-hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

C. Tukar Menukar (*Ruislag*)

Dasar pengaturan Hak Milik terhadap tanah diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) dimana Hak Milik dapat beralih atau dapat dialihkan ke pihak lain. Tindakan peralihan hak atas tanah tersebut termasuk dalam salah satu perbuatan hukum dengan tujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah ke pihak lain. Peralihan dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang kemudian diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah. Adapun peralihan hak milik atas tanah melalui tukar menukar akan dibahas lebih lanjut dalam penelitian ini.¹³

Menurut Salim H.S., kesepakatan tukar menukar adalah kesepakatan yang dibuat antara satu pihak dan pihak lainnya di mana dalam kesepakatan itu satu pihak memiliki tugas atau kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan barang yang akan ditukar, kemudian pihak lainnya berhak untuk menerima barang yang ditukar.¹⁴ Dalam ketentuan Pasal 1542 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dijelaskan mengenai apa saja yang dapat dijadikan sebagai objek tukar menukar yang meliputi semua barang, baik itu barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Termasuk tanah yang dapat menjadi objek tukar menukar sebagai barang yang tidak bergerak.¹⁵

Dalam sebuah perjanjian tentu saja akan memberikan hak dan kewajiban bagi para pihaknya.¹⁶ Perjanjian tersebut tentu akan melahirkan suatu prestasi dimana prestasi tersebut wajib dijalankan oleh pihak yang mengadakan perjanjian.¹⁷ Baik itu antara pihak pertama dan kedua saling memiliki hubungan timbal balik di mana sama-sama memiliki hak untuk

¹³ Made Putri Shinta Dewi Hanaya dan I Made Sarjana, 2019, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar", *Journal Ilmu Hukum*, Volume. 7, No. 2, Juli, hlm. 3-4.

¹⁴ Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 57.

¹⁵ Made Putri Shinta Dewi Hanaya dan I Made Sarjana, 2019, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar", *Journal Ilmu Hukum*, Volume. 7, No. 2, Juli, hlm. 4.

¹⁶ Prami Yunita, 2017, "Akibat Hukum Terhadap Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Sepeda Motor", *Kertha Semaya*, Vol. 5, No. 2, hlm. 3

¹⁷ Dian Ardhianti, 2015, "Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus : Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha di Pasar Kumbasari Denpasar)", *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 2, hlm. 3.

menerima dan kewajiban untuk memberikan objek tanah yang menjadi objek dari tukar menukar.¹⁸

Dalam penjelasan Pasal 1541 KUHPerdara, tukar menukar adalah salah satu contoh perikatan yang timbul karena adanya suatu persetujuan antara para pihak yang dimana para pihak yang saling terikat kemudian membuat hubungan timbal balik berupa pertukaran barang yang menjadi objek perjanjian sebagai ganti dari suatu barang lain yang dipertukarkan tersebut.

Dari definisi tersebut kemudian dapat diketahui bahwa tukar menukar merupakan perjanjian yang memiliki sifat konsensual, yang artinya para pihak langsung terikat atau telah terikat pada saat melakukan kesepakatan atas barang yang menjadi objek dari perjanjian.¹⁹ Tukar menukar termasuk juga contoh dari perjanjian obligatoir yang juga berlaku dalam perjanjian jual beli. Artinya, ketika para pihak dalam hal ini melakukan kesepakatan atas barang yang menjadi objeknya, para pihak hanya membuat timbulnya hak secara timbal balik dan belum memindahkan kepemilikannya.²⁰ Adapun penyerahan barang yang bergerak cukup dilakukan dengan penyerahan secara nyata, sedangkan untuk barang yang tidak bergerak dilakukan secara yuridis formal.²¹

Tukar menukar sebagai suatu perjanjian dilaksanakan berdasarkan

¹⁸ Oka Setiawan, 2018, *Hukum Perikatan*, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 19.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 176.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58.

asas-asas perjanjian. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada 5 (lima) yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kebebasan berkontrak pada dasarnya menunjukkan keinginan yang bebas untuk merealisasikan hak asasi manusia yang pertumbuhannya didasari oleh semangat liberal yang menghargai kebebasan individu.²² Menurut Sutan Remi Sjahdeni, asas kebebasan berkontrak yang berdasarkan hukum perjanjian Indonesia terdiri atas ruang lingkup sebagai berikut:²³

- 1) Kewenangan untuk membuat atau tidak membuat suatu kesepakatan;
- 2) Kewenangan untuk memilih dengan siapa ia ingin melakukan kesepakatan;
- 3) Kewenangan untuk memilih alasan perjanjian yang akan dibuat;
- 4) Kewenangan untuk menentukan isi suatu perjanjian;
- 5) Kewenangan untuk menentukan jenis suatu perjanjian; dan
- 6) Kewenangan untuk menerima atau menyimpang dari ketentuan hukum yang bersifat opsional.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme diatur dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam ketentuan tersebut diatur bahwa salah satu

²² Agus Y.H, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Pena Grafika, Jakarta, hlm. 93.

²³ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hlm. 47.

syarat dari sebuah perjanjian yaitu terdapat kesepakatan dari kedua pihak.²⁴ Asas ini memberikan definisi bahwa dalam perjanjian secara umum tidak dilaksanakan secara formal tetapi cukup dengan kesepakatan dari kedua belah pihak. Kesepakatan tersebut dalam hal ini berupa kesesuaian daripada kehendak dan pernyataan dari kedua pihak.

3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Pasal 1338 ayat (1) ini menyebutkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dari kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan lain yang ditentukan oleh undang-undang”.

4. Asas Iktikad Baik

Dalam melaksanakan perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Iktikad baik terbagi ada dua yaitu:²⁵

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.

²⁴ Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 10.

²⁵ Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 45.

2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ini adalah prinsip yang menegaskan bahwa individu hanya akan melakukan dan/atau menyusun kontrak untuk keuntungan pribadi mereka saja. Hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Dalam ketentuan Pasal 1315 disebutkan bahwa umumnya tidak ada orang yang dapat mengikat diri atas nama sendiri atau meminta agar suatu janji ditetapkan untuk dirinya sendiri. Inti dari ketentuan tersebut yaitu seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara disebutkan bahwa "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Dalam suatu kesepakatan tidak boleh merugikan orang lain yang tidak terlibat, dan orang lain yang tidak terlibat tidak boleh mendapatkan keuntungan dari kesepakatan itu, kecuali dalam situasi yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara. Hal ini berarti bahwa kesepakatan yang dibuat oleh pihak-pihak hanya berlaku antara mereka yang membuatnya, namun ada beberapa pengecualian, seperti yang terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yaitu: "Selain itu, juga diperbolehkan untuk meminta agar suatu janji ditetapkan demi keuntungan pihak ketiga, jika suatu janji yang dibuat oleh seseorang untuk kepentingannya sendiri, atau suatu pemberian

yang dilakukannya untuk orang lain mengandung janji yang seperti itu. Siapa yang sudah membuat janji seperti ini, tidak boleh menarik kembali janji itu, jika pihak ketiga telah menyatakan ingin memanfaatkannya”.

Adapun syarat sah terjadinya tukar menukar atau *ruislag* dilaksanakan berdasarkan syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yakni sebagai berikut:

a. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama agar suatu perjanjian menjadi sah adalah adanya suatu kesepakatan atau persetujuan dari semua pihak. Dalam hal ini, semua pihak menginginkan sesuatu yang seimbang secara timbal balik. Terdapat lima cara agar terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:²⁶

- 1) Bahasa yang baik dan tertulis.
- 2) Bahasa yang baik secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna namun dapat diterima oleh pihak lain, karena sering kali seseorang berbicara dengan bahasa yang kurang tepat tetapi dipahami oleh lawan bicaranya.
- 4) Bahasa isyarat yang dapat diterima oleh lawan bicaranya.
- 5) Diam atau tidak berbicara, tetapi asal dipahami atau diterima oleh lawan bicaranya.

Perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan diatur dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang pada intinya menyebutkan bahwa “Tidak ada kesepakatan yang sah jika itu diberikan karena kesalahan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Menurut

²⁶ Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 33.

Subekti, kedua pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus memiliki kehendak yang bebas untuk mengikatkan diri dalam perjanjian dan kehendak itu harus dinyatakan. Adapun pernyataan tersebut dapat dilakukan baik secara tegas atau secara diam-diam.²⁷

Adanya cacat kehendak dapat disebabkan dari beberapa kondisi sebagai berikut:

1. Kesesatan atau *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerduta)

Adanya kesesatan dalam hal ini berhubungan dengan “hakikat kebendaan atau orang” kemudian pihak lawan harus memahami bahwa sifat atau keadaan tersebut yang menyebabkan kesesatan bagi pihak lain (terkait syarat tersebut dapat dikenali atau diketahui; *keenbaaerheidsvarieste*). Sehingga mengenai kesesatan terhadap hakikat benda yang dikaitkan dengan keadaan yang akan datang, baik itu karena kesalahan sendiri atau karena perjanjian atau bahkan menurut pendapat umum maka menjadi risiko sendiri, serta tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk membatalkan kontrak.²⁸

Menurut Herlien Budiono, ada dua macam kekeliruan/kesesatan dalam membuat kontrak, yaitu:²⁹

²⁷ Ilham Akbar, “Akibat Hukum Cacat Kehendak Terkait Hakikat Benda Pada Perjanjian Jual Beli Batu Akik Bongkahan”, *Syariah Jurnal Hukum dan Pemikiran*, Volume 16, Nomor 2, Desember 2016, hlm. 100-101.

²⁸ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, hlm. 171.

²⁹ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9.

- a. Kesalahan atau kekeliruan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*) merujuk pada keadaan di mana keinginan dan pernyataan satu sama lain sesuai, tetapi keinginan salah satu pihak atau kedua-duanya terbentuk dengan cara yang salah. Oleh karena itu, kontrak yang telah dibuat bisa dibatalkan karena adanya pengaruh kesalahan tersebut. Sebaliknya, jika kesalahan atau kekeliruan itu diketahui sebelumnya maka kontrak tidak akan terbentuk, sehingga kontrak tersebut dapat dibatalkan. Hukum atau aturan yang ada tidak akan mengakui adanya kesalahan atau kekeliruan mengenai situasi atau fakta sebelum kontrak dibuat.
- b. Kekeliruan atau kekeliruan yang semu atau tidak sejati (*oneigenlijke dwaling*), yang pada dasarnya tidak akan menghasilkan kontrak karena kesepakatannya sebenarnya tidak tercapai. Ini berarti syarat hukum belum terpenuhi karena keinginan tersebut tidak sejalan dengan pernyataan satu dengan yang lainnya.

2. Paksaan atau *dwang* (Pasal 1323 – 1327 KUHPerdara)

Paksaan muncul ketika seseorang terdorong untuk membuat perjanjian (memberikan persetujuan) yang dilakukan di bawah tekanan yang bersifat ilegal. Ancaman yang memiliki sifat melanggar hukum terdiri dari 2 (dua) hal, yaitu:³⁰

- a. Ancaman tersebut sudah termasuk tindakan yang bertentangan dengan hukum (pembunuhan, penganiayaan).
- b. Ancaman itu tidak termasuk tindakan yang bertentangan dengan hukum, tetapi ancaman tersebut ditujukan untuk mendapatkan sesuatu yang tidak bisa menjadi hak pelakunya.

3. Penipuan atau *bedrog* (Pasal 1328 KUHPerdara)

³⁰ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 171.

Penipuan dalam hal ini ialah sebuah bentuk kekeliruan yang dikualifisir. Maksud dari kata “dikualifisir” adalah benar bahwa ditemukan atau terdapatnya kesesatan dari salah satu pihak, namun hal tersebut merupakan hal yang dibuat secara sengaja oleh pihak lain. Kesamaan antara kesesatan dan penipuan adalah adanya pihak yang salah, sementara perbedaannya terletak pada niat untuk menyesatkan pada penipuan. Ini berarti penipuan terjadi jika ada gambaran yang salah mengenai sifat-sifat dan keadaan (kesalahan) yang muncul karena tindakan yang sengaja menyesatkan dari pihak lain. Selanjutnya untuk membuktikan klaim penipuan, diperlukan bahwa gambaran yang salah tersebut disebabkan oleh serangkaian tipu daya (*kunstgrepen*).³¹

Menurut Herlien Budiono, penipuan dapat terjadi ketika seseorang dengan niat dan pemahaman (*willens en wetens*) serta kesengajaan (*opzet*), mengarahkan orang lain, menyembunyikan informasi tertentu, memberikan informasi yang salah, atau berbagai macam akal lainnya. Dalam kondisi tertentu, ketika niat tersebut tidak berasal dari tindakan orang itu sendiri maka pihak yang ditipu harus membuktikan adanya niat tersebut.³²

³¹ *Ibid.*

³² Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif filsafat, teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 118.

Apabila cacat kehendak terjadi karena penipuan, maka pihak yang merasa kehendaknya tidak sesuai dapat mengajukan permohonan untuk membatalkan perjanjian yang disertai dengan ganti rugi. Hal ini disebabkan pihak yang melakukan penipuan telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian bagi orang lain. Ganti kerugian ini yang seringkali menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan permohonan atas kesesatannya yang disertai dengan penipuan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap dalam hal ini berarti kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian. Perbuatan hukum merupakan semua perbuatan yang bisa menghasilkan akibat hukum. Tidak semua orang yang dewasa dianggap cakap dan bisa melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 433 KUHPerdata:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) juga

mengatur mengenai batas usia paling rendah untuk menghadap ke Notaris yaitu usia 18 (delapan belas) tahun.

Dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) UUJN:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan salah satu syarat perjanjian yang dapat disebut juga dengan objek perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata disebutkan cuma barang yang bisa diperdagangkan yang bisa menjadi pokok perjanjian. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPerdata diatur bahwa suatu perjanjian wajib memiliki pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Jumlah barang dalam hal ini tidak selalu harus pasti yang penting barang tersebut dapat ditentukan atau dihitung jumlahnya.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1334 KUHPerdata dijelaskan bahwa barang yang akan ada di masa yang akan datang dapat menjadi pokok atau inti dari suatu perjanjian. Namun seseorang tidak diizinkan untuk melepaskan suatu warisan yang belum muncul atau untuk menetapkan suatu syarat dalam perjanjian mengenai

warisan tersebut, meskipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi dasar perjanjian itu yang dimana hal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176 dan 178 KUHPerdara. Ketentuan tersebut jelas menekankan bahwa suatu objek perjanjian harus jelas ditentukan oleh para pihak baik itu mengenai barang atau jasa serta dapat juga perbuatan untuk tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian biasa disebut juga dengan prestasi. Adapun prestasi dalam hal ini terdiri atas:³³

- 1) Memberi sesuatu, seperti membayar biaya, menyerahkan barang.
- 2) Melakukan sesuatu, seperti memperbaiki barang yang hancur, membangun rumah, melukis sebuah karya yang dipesan.
- 3) Tidak melakukan sesuatu, seperti kesepakatan untuk tidak membangun suatu bangunan, kesepakatan untuk tidak menggunakan merek tertentu.

d. Suatu sebab yang halal

Abdul Kadir Muhammad menjelaskan apa yang dimaksud dengan sebab yang halal yaitu dalam isi suatu perjanjian tidak melanggar aturan hukum yang ada, norma-norma kesusilaan serta ketertiban umum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara disebutkan bahwa sebuah perjanjian tanpa sebab atau dibuat berdasarkan alasan yang palsu atau yang dilarang maka tidak memiliki kekuatan hukum. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1336 KUHPerdara disebutkan bahwa jika tidak disebutkan suatu sebab

³³ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69.

namun terdapat alasan yang tidak dilarang, atau jika ada alasan lain yang tidak dilarang selain dari yang disebutkan, maka perjanjian tersebut adalah sah. Selain itu, dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara diatur bahwa suatu sebab menjadi terlarang jika sebab tersebut jelas dilarang oleh aturan hukum yang ada atau jika alasan itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pada dasar suatu perjanjian wajib memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:³⁴

- a. Essensialia, unsur ini harus ada untuk membuat perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang harus dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang menunjukkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara mendasar dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essensialia ini biasanya digunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pemahaman dari suatu perjanjian.
- b. Naturalia, yaitu unsur yang tanpa dibicarakan secara khusus dalam perjanjian dianggap ada dalam perjanjian karena sudah menjadi sifat atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu yaitu berupa kewajiban dari penjual untuk bertanggung jawab atas barang yang dijual dari cacat-cacat yang tidak terlihat. Sehubungan dengan hal itu, maka berlaku ketentuan Pasal 1339 BW yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara jelas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh norma, kebiasaan, atau hukum.³⁵
- c. Aksidentalialia, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara berbeda oleh para pihak berdasarkan kesepakatan para pihak. Dengan demikian, unsur ini pada dasarnya bukan merupakan

³⁴ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 67.

³⁵ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 118-119.

suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.³⁶

Dalam interaksi sosial, hukum hadir guna menjamin langsung keseimbangan aturan antara hubungan anggota masyarakat melalui peraturan yang bersifat memaksa dari hukum yang dapat mengatur dan memaksa masyarakat untuk dapat patuh dan ditaati sehingga fungsi hukum dalam pengendalian sosial dapat terwujud.³⁷

Menurut Achmad Ali, akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum terhadap suatu tindakan subjek hukum. Dalam hal ini akibat hukum tidak hanya berakibat terhadap suatu tindakan saja, tapi hal tersebut dikarenakan perbuatan hukum pun yang tidak termasuk tindakan hukum dapat juga menimbulkan akibat-akibat hukum.³⁸ Berdasarkan istilah perkataan, akibat hukum dapat diterapkan pada:³⁹

1. Tindakan hukum atau perbuatan hukum;
2. Delik, baik di bidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik di bidang hukum privat (perbuatan melawan hukum).

Sehubungan dengan hal itu, menurut Achmad Ali bahwa akibat hukum ada tiga jenis, yaitu:⁴⁰

1. Akibat hukum yang lahir, berubah, atau hilangnya suatu aturan hukum tertentu.

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta, hlm. 85-90.

³⁷ Muhammad Zainal, 2019, *Pengantar Sosiologi Hukum*: Deepublish, Yogyakarta, hlm. 78.

³⁸ Achmad Ali, 2015, *Mengungkap Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Prenadamedia Group (Kencana), Jakarta, hlm. 275.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 275-276.

2. Akibat hukum berupa lahir, berubah, atau hilangnya suatu hubungan hukum tertentu.
3. Akibat hukum berupa hukuman, baik pidana maupun hukuman di bidang hukum perdata.

D. Perbuatan Melanggar Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yakni hal-hal yang fundamental dan dikenal secara umum dalam praktik hukum perdata. Beberapa ahli hukum dari Belanda mengalami perdebatan panjang mengenai *onrechtmatige daad* hingga pada tahun 1919⁴¹, adapun yang menjadi inti perdebatan menyatakan bahwa:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.⁴²

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, gugatan ganti rugi yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*)

Setelah adanya keputusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam kasus Cohen-Lindenbaum, pemahaman dalam konteks perbuatan melawan hukum diperluas menjadi melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan norma-norma

⁴¹ Riduan Syahrani, 2013, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Alumni, Bandung, hlm. 260.

⁴²*Ibid.*

kesusilaan, serta bertentangan dengan nilai-nilai yang berlaku secara umum di masyarakat.

2. Adanya kesalahan

Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata memberikan syarat untuk adanya kesalahan yang bisa diukur baik secara subjektif dan objektif. Secara subjektif perlu diperiksa terlebih dahulu apakah si pembuat berdasarkan kemampuan yang dimilikinya bisa memprediksi hasil dari tindakannya. Kemudian secara objektif perlu terlebih dahulu dibuktikan jika dalam kondisi demikian manusia yang normal bisa saja merasa bahwa kemungkinan munculnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Selain itu untuk melihat seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya sehingga menyebabkan orang yang tidak tahu atas apa yang ia lakukan, tidak wajib membayar ganti rugi. Dalam hal ini, anak kecil atau orang yang tidak waras. Terkadang situasi tertentu bisa saja menghilangkan unsur kesalahan, dalam hal ketika si pelaku melakukan suatu tindakan karena terpaksa oleh keadaan seperti misalnya karena diancam dengan senjata api atau harus merusak barang orang lain atau dalam situasi darurat merusak jendela

tetangganya untuk menyelamatkan diri dari kebakaran yang menimpa rumahnya.⁴³

3. Adanya kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum:⁴⁴
 - a. Kerugian materiil, dalam hal ini terdiri dari kerugian yang benar-benar dialami dan keuntungan yang seharusnya didapat. *Hoge Raad* telah beberapa kali memutuskan, bahwa ketentuan Pasal 1246-1248 KUHPerdara tidak bisa secara langsung diterapkan untuk kerugian yang disebabkan oleh tindakan yang melawan hukum, namun ada pengecualian yaitu untuk penerapan secara analogis yang diperbolehkan. Secara umumnya dapat disetujui bahwa pelaku perbuatan melawan hukum harus membayar ganti rugi tidak hanya untuk kerugian yang benar-benar dialami, tapi juga termasuk keuntungan yang seharusnya didapatkan;
 - b. Kerugian idiil, dalam hal ini perbuatan melawan hukum juga dapat memberikan kerugian yang bersifat idiil yaitu dalam bentuk berupa sakit, ketakutan dan kehilangan kesenangan dalam hidup.
4. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan dengan kerugian. Untuk memisahkan hubungan kausal dari perbuatan melawan hukum dengan kerugian, dapat digunakan dua teori, yaitu:⁴⁵
 - a. *Condition Sine Qua Non (Von Buri)*

⁴³ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Putra A Bardin, Bandung, hlm. 84.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 85-86..

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 86-87..

Teori ini menyebutkan bahwa seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab jika tindakan tersebut merupakan syarat utama yang menyebabkan kerugian (*condition sine qua non*). Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan sebab adalah suatu fakta tertentu. Suatu kejadian dalam kenyataannya tidak pernah disebabkan oleh hanya satu fakta saja, tetapi bisa berasal dari fakta-fakta yang saling berhubungan dan fakta-fakta ini juga dipicu oleh fakta-fakta lainn sehingga menjadi satu rangkaian dari fakta-fakta penyebab yang memberikan suatu akibat tertentu.

b. *Adequate Veroorzaking (Von Kries)*

Dalam teori ini, si pembuat perjanjian hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang wajar sebagai hasil dari tindakan yang melawan hukum. Terdapat hubungan sebab akibat apabila kerugian menurut aturan pengalaman secara keseluruhan merupakan hasil dari yang bisa diperkirakan akan muncul dari sebuah tindakan melawan hukum.

