

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu elemen krusial dalam kehidupan manusia,¹ dengan posisi yang amat vital bagi kelangsungan eksistensi masyarakat Indonesia. Hal ini disebabkan tanah memenuhi kebutuhan paling mendasar bagi manusia, berfungsi sebagai sumber mata pencaharian dan kelangsungan hidup, serta sebagai alat utama untuk bekerja. Selain itu, tanah menjadi pilar pokok dalam seluruh aktivitas pembangunan.² Manusia bergantung pada tanah untuk menjalankan berbagai kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupannya. Oleh karena itulah, nilai strategis tanah ini mendorong setiap individu untuk berupaya memiliki dan mengendalikan tanah, yang pada akhirnya memunculkan berbagai persoalan terkait tanah.

Tanah memegang peran yang amat krusial dalam kehidupan masyarakat Indonesia, melampaui fungsinya sebagai aset ekonomi semata, sekaligus menjadi lambang nilai sosial dan budaya. Dalam kenyataannya, tanah kerap dimanfaatkan sebagai jaminan dalam transaksi utang-piutang, baik antarindividu maupun antarkelompok masyarakat. Relasi semacam ini pada mulanya dibangun atas dasar kepercayaan, tetapi tak jarang berakhir dengan pemindahan hak kepemilikan tanah secara sepihak oleh pihak pemberi pinjaman (kreditur).³

Peralihan hak atas tanah akibat transaksi jual beli tetap diizinkan dan diatur secara jelas, baik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maupun ketentuan pelaksana di bawahnya. Undang-undang tersebut menetapkan bahwa kepemilikan tanah dapat berpindah atau dialihkan dari pemilik awal ke pemilik baru melalui suatu

¹ Wa Ode Hasbia, Adonia Ivone Laturette dan Sabri Fataruba, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 1, No. 8, 2021, hal. 794. https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/view/801/0?utm_source

² Suryani Sappe, Adonia Ivone Laturette dan Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa", *Batulis: Civil Law Review*, vol 2, No. 1, 2021, hal 82. https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/ballrev/article/view/560?utm_source

³ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa, 1980), hal. 12.

kejadian atau tindakan hukum tertentu.⁴ Secara sederhana, peralihan hak ini berarti bahwa ketika seseorang menyerahkan tanahnya kepada orang lain—melalui mekanisme seperti jual beli, pewarisan, atau pemberian hibah—maka hak kepemilikan tersebut secara otomatis beralih ke pihak penerima.

Fenomena tersebut mengindikasikan adanya ketidakadilan sosial dan hukum antara pihak peminjam (debitur) dan pihak pemberi pinjaman (kreditur). Debitur umumnya berasal dari kalangan ekonomi menengah ke bawah, sementara kreditur menduduki posisi yang lebih unggul baik dari segi kemampuan finansial maupun pemahaman hukum. Akibatnya, debitur cenderung berada dalam situasi yang rentan ketika melakukan kesepakatan yang melibatkan aset bernilai tinggi seperti tanah.⁵

Pada sejumlah kasus, masyarakat umum sering kali menandatangani akta jual beli (AJB) tanpa menyadari bahwa esensi dari kesepakatan tersebut sebenarnya bukanlah transaksi penjualan tanah, melainkan perjanjian pinjam-meminjam uang dengan tanah sebagai agunan.⁶ Situasi ini mencerminkan praktik penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana pihak yang mendominasi secara sosial dan ekonomi memanfaatkan kerentanan pihak lawan untuk meraih keuntungan hukum yang tidak layak diperoleh.

Menurut Sri Redjeki Hartono, praktik semacam ini melanggar prinsip keadilan kontraktual, karena sebuah kontrak yang sah secara formal tidak selalu menjamin keadilan secara substansial.⁷ Kebebasan berkontrak tidak boleh dieksploitasi untuk menekan pihak yang lebih rentan, karena pelaksanaan kontrak wajib dilakukan dengan itikad baik dan prinsip kepatutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Di sisi lain, Suharnoko menguraikan bahwa dalam berbagai sengketa perdata, pelanggaran terhadap itikad baik dan kepatutan sering kali menjadi

⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1)*

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), hal. 94.

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 65.

⁷ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE, 2009), hal. 121.

akar utama dari timbulnya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), terutama ketika terjadi penyalahgunaan hak yang merugikan pihak lawan.⁸

Kasus seperti uraian tersebut di atas terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd, di mana kreditur memindahkan hak kepemilikan atas tanah yang dijadikan agunan utang ke namanya sendiri melalui akta jual beli, meskipun tidak ada persetujuan jual beli yang sah. Kasus semacam ini menggambarkan kurangnya perlindungan hukum bagi masyarakat kecil dan menyoroti kesenjangan antara hukum ideal secara teori (*law in books*) dengan penerapan hukum dalam praktik masyarakat (*law in action*).⁹

Selain aspek ekonomi, norma sosial yang berlandaskan ikatan kekeluargaan dan rasa saling percaya juga menjadi pemicu utama munculnya berbagai permasalahan. Sebagian besar masyarakat cenderung menghindari jalur hukum karena khawatir dianggap merusak relasi sosial atau hubungan keluarga. Namun, penyelesaian melalui mekanisme hukum yang adil sebenarnya sangat diperlukan untuk melindungi hak-hak perdata masyarakat.

Perbuatan tersebut dianggap oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum karena telah melanggar asas itikad baik (*good faith*) dan kepatutan yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat.¹⁰

Dalam putusannya, Pengadilan Negeri Manado menolak gugatan Penggugat dan justru menyatakan bahwa perbuatan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena tetap menguasai tanah tersebut setelah dilakukan proses jual beli.¹¹

Putusan ini kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado melalui Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT.MND. Namun, pada tingkat kasasi,

⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 102.

⁹ Jimmly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Hukum dalam Kontroversi Isu*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2006), hal. 28.

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), 410.

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd, hal. 24–25.

Mahkamah Agung justru mengabulkan permohonan kasasi Penggugat, membatalkan putusan PT yang menguatkan putusan PN dan menganggap bahwa perbuatan Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.¹²

Kasus tersebut menarik untuk dikaji karena memperlihatkan inkonsistensi penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bagaimana hakim di tingkat Mahkamah Agung menafsirkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara yang bermula dari perjanjian utang-piutang yang bertransformasi menjadi sengketa kepemilikan tanah.

Dari sudut pandang hukum Islam, larangan untuk mengambil hak orang lain secara tidak sah sangat tegas. Allah SWT berfirman dalam Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”¹³

Ayat ini menegaskan bahwa setiap bentuk pengalihan harta, termasuk tanah, harus dilakukan atas dasar kerelaan dan kejujuran. Jika salah satu pihak memanfaatkan kelemahan pihak lain untuk mendapatkan keuntungan, maka tindakan tersebut tergolong batil (melawan hukum) dalam perspektif syariat Islam.

¹² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 767 K/Pdt/2024, hal. 10.

¹³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019).

Rasulullah SAW juga bersabda dalam hadis riwayat Al-Bukhari: “Barang siapa yang mengambil sejengkal tanah secara zalim, maka pada hari kiamat ia akan di himpit dengan tujuh lapis bumi.” (HR. Al-Bukhari dan Muslim).¹⁴

Hadis ini menegaskan bahwa mengambil hak milik orang lain secara tidak sah, termasuk dengan cara memanipulasi dokumen hukum atau perjanjian, merupakan perbuatan yang dilarang keras dan berdosa besar. Dalam konteks hukum positif, perbuatan semacam ini sejalan dengan kategori perbuatan melawan hukum, karena pelaku melakukan tindakan yang melanggar hukum, kepatutan, dan moralitas.¹⁵

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti skripsi berjudul: **PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 767 K/Pdt/2024)**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 767 K/Pdt/2024 perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah?
3. Bagaimana pandangan Islam terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 767 K/Pdt/2024?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah

¹⁴ Muslimah News, “(Syarah Hadis) Dosa Besar Menguasai Tanah Secara Ilegal” <https://muslimahnews.net/2024/03/31/28397/>, diakses pada tanggal 5 November 2025.

¹⁵ Ridwan HR, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Jawab Negara dan Pejabat Pemerintahan* (Yogyakarta: UII Press, 2014), hal. 33.

2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 767 K/Pdt/2024 terkait perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah
3. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 767 K/Pdt/2024.

Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam memahami penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini juga dapat memperkaya kajian akademik mengenai batas antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam praktik peradilan.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi praktisi hukum, hakim, notaris, dan aparat pertanahan dalam menangani perkara yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah akibat perjanjian utang piutang, agar dapat lebih berhati-hati dalam menilai unsur itikad baik dan kepatutan dalam setiap tindakan hukum perdata.

D. Kerangka Konseptual

1. Jual beli adalah salah satu bentuk muamalah yang paling sering dilakukan oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari.¹⁶
2. Tanah adalah sumber daya alam yang penting bagi kehidupan manusia.¹⁷
3. Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melampaui apa yang diperbolehkan oleh hukum, yang dapat berupa tindakan aktif maupun pasif (tidak berbuat), jika tindakan atau kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian pada pihak lain.¹⁸

¹⁶ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 45.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 23.

¹⁸ Prodjodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata* (Edisi Revisi), (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), hal.5

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan terkait atau dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri dari:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum, Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 tentang Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 3. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 414/pdt/2022/pn/mnd;
 4. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 49/pdt/2023/pt/mnd;
 5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 767/K/Pdt/2024.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti diantaranya buku-buku hukum, artikel hukum, laporan penelitian, jurnal-jurnal, tesis maupun disertasi dan dokumen yang berasal dari internet.
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum dan kamus umum (KBBI).

¹⁹ Ibrahim, Nugroho, *et. al.*, "Metode Penelitian Hukum Normatif dengan Pendekatan Yuridis Normatif," *Jurnal Niara* vol. 18, No. 2, 2025, hal. 507. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/nia/article/view/27681>

3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen atau bahan Pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis yang diperoleh dari buku-buku, referensi atau perundang-undangan.²⁰

4. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Analisis ini dilakukan dengan menelaah, mengkaji, dan menginterpretasikan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang telah dikumpulkan secara sistematis, untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

F. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka terdiri dari struktur teori dan kajian ilmiah yang relevan sebagai dasar pendukung penelitian, sekaligus memberikan pemahaman menyeluruh kepada pembaca mengenai latar belakang dan fondasi konseptual yang digunakan.

BAB III Pembahasan Ilmu, terdiri dari pembahasan komprehensif mengenai temuan penelitian serta keterkaitannya dengan konteks yang lebih luas. Bagian ini menelaah makna dari setiap hasil, mengaitkannya dengan kerangka teori yang digunakan, dan mengidentifikasi dampak teoritis maupun praktis yang tersirat di balik data.

BAB IV Pembahasan Agama, terdiri dari kajian keagamaan yang komprehensif, menelusuri aspek spiritual dan nilai-nilai religius yang memiliki keterkaitan erat dengan fokus penelitian. Dengan menggunakan pendekatan hermeneutik dan analisis kritis, bagian ini menguraikan pandangan keagamaan yang relevan serta menghubungkan hasil penelitian dengan prinsip-prinsip dasar dalam ajaran agama.

BAB V Penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran.

²⁰ *Ibid*, hal. 21.