

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2184 K/Pdt/2019 TERKAIT KEKABURAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM IKATAN JUAL BELI TANAH

Alvinda Risqita Eka Putri¹ dan Tamsil²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,
alvindarisqita.19094@mhs.unesa.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,
tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Unlawful acts in a sale and purchase agreement often occur, including when there is already an ongoing sale and purchase agreement and a down payment has been made. This study will discuss the existence of a legal relationship and the sale and purchase agreement for land and buildings worth Rp. 540,000,000.00. The defendant has paid a down payment of Rp. 300,000,000.00, but has not yet paid the remaining payment of Rp. 240,000,000. The plaintiff then filed a lawsuit for unlawful acts on the grounds of the lack of certainty of the repayment time, the offer of the disputed object to a third party, and the failure to provide a copy of the Sale and Purchase Agreement by the Notary. The research method used is Normative legal research with a statutory approach. The results of the study indicate that the basis for the judge's consideration in deciding the case focuses more on the legal relationship of the parties arising from the Sale and Purchase Agreement.

Kata kunci: *Unlawful Act, Sale and Purchase Binding, Agreement, Judges' Consideration*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan kegiatan ekonomi dan kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan tanah menyebabkan meningkatnya praktik jual beli tanah di Indonesia. Tanah memiliki nilai ekonomis dan sosial yang sangat penting karena selain digunakan sebagai tempat tinggal, tanah juga dapat dijadikan sarana investasi dan kegiatan usaha. Dalam pelaksanaan jual beli tanah, parapihak harus memperhatikan ketentuan hukum agar tercipta kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak dan kewajiban masing – masing pihak. Salah satu

bentuk hubungan hukum yang sering digunakan dalam praktik jual beli tanah adalah Ikatan Jual Beli (IJB).

Banyak sekali kasus pelanggaran terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas hukum yang sesuai (I. Muhammad & Tamsil, 2024). Perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Dalam hukum perdata Indonesia, ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa : “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”(Subekti, 2017).

Berdasarkan ketentuan tersebut, suatu perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban nya masing – masing. Ikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sebelum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penggunaan IJB biasanya dilakukan apabila terdapat syarat – syarat tertentu yang belum terpenuhi, misalnya pembayaran harga tanah yang belum lunas, kelengkapan dokumen administrasi, atau adanya kewajiban lain yang masih harus dipenuhi oleh salah satu pihak. Dengan adanya IJB, para pihak memperoleh jaminan hukum atas kesepakatan yang telah dibuat sebelum dilakukan peralihan hak secara sempurna. Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Oleh karena itu, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang menyatakan bahwa : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”(Subekti, 2017)

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sehingga para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan iktikad baik agar para pihak setiap yang telah sepakat dalam suatu perjanjian tidak dapat secara sepihak melepaskan diri dari kewajiban yang telah diperjanjikan.

Ketentuan mengenai kekuatan mebiat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan syarat sah suatu perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dengan terpenuhinya syarat – syarat tersebut, maka perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian, dalam prakteknya sering menimbulkan sengketa akibat salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Sengketa tersebut umumnya dikategorikan sebagai wanprestasi. Menurut yahya Harahap, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya(Harahap, 1986). Namun dalam beberpa perkara, sengketa yang sebenarnya lahir dari hubungan kontraktual justru diajukan dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.”yang berarti setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut. Unsur – unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (Kamagi, 2018).

Konsep perbuatan melawan hukum dalam perkembangannya tidak hanya dimaknai sebagai pelanggaran terhadap undang – undang, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain (Agustina, 2003), kewajiban hukum pelaku, norma kesusilaan, dan kepatutan dalam bermasyarakat.

Permasalahan mengenai perbedaan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum menjadi penting karena kedua konsep tersebut seringkali menimbulkan keaburan dalam praktik peradilan. Pada dasarnya, wanprestasi lahir dari adanya hubungan kontraktual antara para pihak, sedangkan perbuatan melawan hukum lahir di luar hubungan kontraktual. Menurut Munir Fuady, apabila sengketa timbul dari pelaksanaan perjanjian, maka dasar gugatan yang tepat adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum, kecuali terdapat tindakan lain

yang melampaui kewajiban kontraktual (Fuadi, 2017). Oleh karena itu, penentuan dasar gugatan sangat penting karena akan mempengaruhi pertimbangan hakim serta akibat hukuk yang timbul dari putusan pengadilan.

Salah satu perkara yang menimbulkan kekaburan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184K/Pdt/2019 yang diawali dari Putusan Pengadilan Negeri Kota Kediri Nomor 56/Pdt.G/2018/PN.Kdr perihal perbuatan hukum berupa Jual-Beli yang dilakukan oleh penjual yaitu Mulia Harsono selaku Penggugat I dan Nanik Sri Wahyuni selaku Penggugat II dengan Pembeli yaitu Daniel Suhono selaku Tergugat I, dan Amelia Yuwono selaku Penggugat II dengan dibuatnya Ikatan Jual Beli dengan Uang Muka yang dibuat di hadapan Notaris M. Husni Tamrin, S.H. selaku Turut Tergugat. Perihal gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum dengan objek sengketa hak atas tanah dan bangunan dengan SHM No : 1957 atas nama Mulia Harsono dengan jenis Hak Milik yang terletak di Kelurahan Tinalan, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri seluas 106 M². Para Penggugat dan para Tergugat memiliki hubungan hukum dengan berdasarkan Ikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 04 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris M. Husni Tamrin, S.H. selaku Turut Tergugat.

Sengketa dalam perkara tersebut bermula dari adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat yang dituangkan dalam Ikatan Jual Beli atas objek tanah dan bangunan dengan harga Rp. 540.000.000,00. (lima ratus empat puluh juta rupiah). Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,00. (tiga ratus juta rupiah). Namun belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 240.000.000,00. (dua ratus empat puluh juta rupiah).

Penggugat kemudian mengajukan gugatan pada tingkat Pengadilan Negeri dengan perihal gugatan perbuatan melawan hukum dengan alasan tidak adanya kepastian waktu pelunasan pembayaran, adanya penawaran objek sengketa kepada pihak ketiga, serta tidak diberikannya salinan Ikatan Jual beli oleh notaris. Penggugat menganggap tindakan tersebut telah merugikan dirinya dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Di sisi lain, tergugat berpendapat bahwa objek sengketa belum dapat dialihkan karena pembayaran belum dilunasi sehingga hak atas objek masih berada pada penggugat. Sengketa tersebut kemudian diperiksa pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Kediri melalui

Putusan Nomor 56/Pdt.G/2018/PN.Kdr pada pokoknya menolak gugatan penggugat karena hakim menilai bahwa sengketa yang terjadi merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian Ikatan Jual Beli antara para pihak.

Hakim berpendapat bahwa belum dilunasinya sisa pembayaran oleh tergugat tidak serta-merta dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, melainkan lebih berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian.

Penggugat kemudian mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya. Namun, melalui Putusan Nomor 214/PDT/2018/PT.SBY, majelis hakim banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri dan tetap menolak gugatan penggugat. Hakim banding sependapat bahwa hubungan hukum para pihak bersumber dari Ikatan Jual Beli sehingga permasalahan yang timbul berkaitan dengan pelaksanaan isi perjanjian, bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh penggugat.

Selanjutnya, penggugat mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Akan tetapi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2184 K/Pdt/2019 juga menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi/penggugat. Mahkamah Agung berpendapat bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum karena sengketa antara para pihak merupakan sengketa perjanjian yang lahir dari Ikatan Jual Beli. Dengan demikian, putusan pada tingkat kasasi semakin menegaskan bahwa perkara tersebut lebih tepat dipandang sebagai sengketa wanprestasi daripada perbuatan melawan hukum.

Adanya kesamaan amar putusan pada tingkat pertama, banding, dan kasasi menunjukkan adanya konsistensi pertimbangan hakim dalam menilai dasar hubungan hukum para pihak. Hal ini menjadi penting untuk dikaji karena menunjukkan bagaimana hakim memaknai batasan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam suatu hubungan kontraktual, khususnya dalam Ikatan Jual Beli tanah.

Permasalahan hukum dalam perkara tersebut menjadi menarik untuk dikaji karena terdapat ketidakjelasan mengenai dasar gugatan yang digunakan oleh penggugat. Apabila ditinjau dari hubungan hukum para pihak, sengketa tersebut sebenarnya lahir dari pelaksanaan perjanjian Ikatan Jual Beli. Dengan demikian permasalahan utamanya lebih berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan, sehingga lebih dekat dengan

wanprestasi. Namun demikian, penggugat justru mengajukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Kondisi ini menunjukkan adanya kekaburan dalam penerapan konsep perbuatan melawan hukum dalam hubungan kontraktual.

Selain itu, pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut juga menjadi hal yang penting untuk dianalisis. Hakim memiliki peran penting dalam menilai apakah tindakan tergugat memenuhi unsur – unsur perbuatan melawan hukum atau hanya merupakan bentuk wanprestasi. Pertimbangan hakim harus didasarkan pada fakta – fakta persidangan, ketentuan peraturan perundang – undangan, serta doktrin hukum yang berlaku. Menurut Sudikno Mertokusumo, hakim dalam memutus perkara wajib mempertimbangkan aspek keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum agar putusan yang dihasilkan dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak (Sudikno, 2008).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184K/Pdt/2019 juga menimbulkan akibat hukum terhadap kedudukan hak dan kewajiban para pihak. Putusan tersebut memberikan kepastian hukum mengenai status objek sengketa yang belum dapat dialihkan sebelum adanya pelunasan pembayaran. Selain itu, putusan tersebut juga menegaskan bahwa para pihak tetap terikat pada isi perjanjian yang telah disepakati (A. Muhammad, 2014). Dengan demikian, putusan hakim memiliki peran penting dalam menentukan penyelesaian sengketa serta memberikan perlindungan hukum terhadap hak – hak para pihak dalam perjanjian jual beli tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan norma hukum, asas hukum, doktrin hukum, serta putusan pengadilan.

Penelitian mengenai kekaburan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam hubungan kontraktual penting dilakukan karena masih sering terjadi perbedaan penerapan dalam praktik peradilan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai batasan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi

bagi perkembangan ilmu hukum perdata, terutama terkait dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan Ikatan Jual Beli.

B. METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan norma hukum, asas hukum, doktrin hukum, serta putusan pengadilan. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), dalam penelitian ini, pengumpulan bahan hukum difokuskan pada analisis isi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 dan putusan pada tingkat sebelumnya untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam menolak gugatan penggugat.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Pertimbangan Hakim Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2184 K / Pdt / 2019

Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 pada pokoknya berfokus pada hubungan hukum para pihak yang lahir dari Ikatan Jual Beli (IJB) tanah dan bangunan. Hakim menilai bahwa sengketa yang terjadi merupakan sengketa yang bersumber dari pelaksanaan perjanjian, bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh penggugat.

Hakim mempertimbangkan bahwa antara penggugat dan tergugat telah terjadi hubungan hukum berupa Ikatan Jual Beli yang dibuat secara sah di hadapan Notaris/PPAT. Dalam perjanjian tersebut para pihak telah menyepakati harga objek sengketa sebesar Rp540.000.000,00, di mana tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp300.000.000,00 dan sisa pembayaran sebesar Rp240.000.000,00 akan dibayarkan setelah objek tanah dan bangunan tersebut laku dijual kepada pihak ketiga. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka hubungan hukum para pihak tunduk pada hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Hakim juga mempertimbangkan bahwa kewajiban pembayaran sisa harga oleh tergugat belum dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan

melawan hukum karena mekanisme pelunasan telah diatur dan disepakati dalam Ikatan Jual Beli. Oleh sebab itu, tindakan tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum, melanggar hak subjektif penggugat, ataupun bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan. Hakim berpendapat bahwa sengketa tersebut lebih berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban kontraktual.

Selain itu, hakim mempertimbangkan bahwa hak atas objek sengketa belum beralih kepada tergugat karena belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dan belum terjadi pelunasan pembayaran. Dengan demikian, Ikatan Jual Beli yang dibuat para pihak masih bersifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hak dan kewajiban tanpa memindahkan hak milik atas tanah. Oleh karena itu, hakim menilai bahwa hubungan hukum para pihak masih berada dalam tahap perikatan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Kediri menolak gugatan penggugat. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung juga menolak permohonan kasasi penggugat karena *Judex Facti* dianggap tidak salah menerapkan hukum.

Menurut penulis, pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 pada dasarnya sudah tepat karena hakim melihat substansi hubungan hukum para pihak secara menyeluruh. Sengketa antara penggugat dan tergugat lahir dari adanya Ikatan Jual Beli yang merupakan hubungan kontraktual. Oleh sebab itu, penyelesaian hukumnya seharusnya terlebih dahulu dilihat berdasarkan isi perjanjian yang telah disepakati para pihak.

Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Akan tetapi, apabila dianalisis lebih lanjut, unsur “melawan hukum” sebenarnya tidak terpenuhi. Hal tersebut karena tindakan tergugat masih berada dalam ruang lingkup pelaksanaan perjanjian. Pembayaran sisa harga sebesar Rp240.000.000,00 tidak dapat langsung dianggap sebagai bentuk pelanggaran hukum karena dalam Pasal 3 Ikatan Jual Beli telah disepakati bahwa pembayaran dilakukan setelah objek sengketa laku dijual kepada pihak ketiga.

Menurut Munir Fuady, apabila suatu sengketa lahir dari hubungan kontraktual maka pada prinsipnya gugatan yang tepat adalah wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali terdapat tindakan lain di luar kontrak yang benar-benar melanggar hukum. Pendapat tersebut sesuai dengan perkara ini karena inti sengketa berkaitan dengan pelaksanaan isi perjanjian.

Selain itu, Ridwan Khairandy menyatakan bahwa wanprestasi lahir dari hubungan kontraktual, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum lahir dari pelanggaran terhadap kewajiban hukum umum. Dalam perkara ini, kewajiban tergugat untuk membayar sisa harga tanah lahir dari Ikatan Jual Beli, sehingga hubungan hukum para pihak lebih tepat dikategorikan sebagai wanprestasi.

Menurut penulis, pertimbangan hakim yang menolak gugatan penggugat juga telah mencerminkan asas kepastian hukum. Hakim tidak hanya melihat adanya kerugian yang didalilkan penggugat, tetapi juga memperhatikan isi kesepakatan para pihak yang menjadi dasar hubungan hukum mereka. Dengan demikian, hakim tidak serta-merta menganggap keterlambatan atau belum dipenuhinya pembayaran sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Namun demikian, penulis juga berpendapat bahwa meskipun gugatan Perbuatan Melawan Hukum ditolak, seharusnya para pihak tetap diberikan kepastian mengenai penyelesaian pelunasan pembayaran agar tidak menimbulkan sengketa berkepanjangan di kemudian hari. Oleh karena itu, diperlukan itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan isi Ikatan Jual Beli sesuai kesepakatan.

2. Akibat Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2184 K / Pdt / 2019.

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul karena adanya suatu peristiwa hukum atau hubungan hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019, akibat hukum yang timbul berkaitan dengan kedudukan para pihak dalam Ikatan Jual Beli (IJB) tanah dan bangunan serta keberlakuan perjanjian yang telah dibuat antara penggugat dan tergugat.

Hakim dalam perkara tersebut berpendapat bahwa hubungan hukum para pihak lahir dari Ikatan Jual Beli yang dibuat secara sah di hadapan Notaris/PPAT. Oleh karena itu, para pihak tetap terikat pada isi perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan ditolaknya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan penggugat, maka Ikatan Jual Beli tersebut tetap sah dan tetap mengikat para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing.

Akibat hukum pertama dari putusan tersebut adalah tergugat tetap berkewajiban untuk memenuhi sisa pembayaran sebesar Rp240.000.000,00 sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Ikatan Jual Beli. Kewajiban tersebut lahir karena adanya hubungan kontraktual antara para pihak. Meskipun gugatan Perbuatan Melawan Hukum ditolak, kewajiban tergugat untuk melakukan pelunasan tidak hapus karena kewajiban tersebut merupakan isi dari perjanjian yang tetap berlaku.

Menurut Subekti, suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak sebagaimana undang-undang (Subekti, 2005). Dengan demikian, selama perjanjian belum dibatalkan atau berakhir, maka para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik.

Akibat hukum kedua adalah hak atas objek sengketa tetap berada pada penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan karena belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dan belum terjadi pelunasan pembayaran. Dalam hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah baru terjadi setelah dibuatnya AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukan pendaftaran peralihan hak. Oleh sebab itu, Ikatan Jual Beli dalam perkara ini masih bersifat obligatoir dan belum memindahkan hak milik atas tanah kepada tergugat.

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah menurut hukum pertanahan Indonesia baru dianggap sempurna apabila telah dilakukan penyerahan hak melalui akta PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan (Harsono, 2008). Oleh karena itu, meskipun telah ada Ikatan Jual Beli dan pembayaran uang muka, hak milik atas objek sengketa secara hukum masih berada pada penggugat.

Akibat hukum ketiga adalah tidak adanya kewajiban tergugat untuk membayar ganti kerugian berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini

karena hakim menyatakan unsur “melawan hukum” dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi. Dengan demikian, gugatan penggugat untuk meminta pertanggungjawaban berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dikabulkan.

Menurut Rosa Agustina, gugatan Perbuatan Melawan Hukum hanya dapat dikabulkan apabila seluruh unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi secara kumulatif (Agustina, 2003). Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka tuntutan ganti rugi berdasarkan PMH harus ditolak. Dalam perkara ini, unsur melawan hukum dianggap tidak terbukti karena tindakan tergugat masih berada dalam ruang lingkup pelaksanaan perjanjian.

Selain itu, akibat hukum lain dari putusan tersebut adalah terciptanya kepastian hukum bagi para pihak mengenai status hubungan hukum mereka. Hakim menegaskan bahwa sengketa tersebut merupakan sengketa kontraktual yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, bukan sengketa Perbuatan Melawan Hukum. Penegasan tersebut penting agar tidak terjadi kekaburan antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam praktik penyelesaian sengketa perdata.

Menurut Ahmadi Miru, perbedaan antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum harus dipahami secara jelas karena keduanya memiliki dasar hubungan hukum yang berbeda (Miru, 2014). Dalam perkara ini, hubungan hukum para pihak lahir dari perjanjian sehingga penyelesaiannya lebih tepat ditempatkan dalam ranah wanprestasi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 adalah para pihak tetap terikat pada Ikatan Jual Beli yang telah dibuat, tergugat tetap berkewajiban melunasi sisa pembayaran sesuai perjanjian, hak atas objek sengketa tetap berada pada penggugat sebelum adanya pelunasan dan AJB, serta gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dikabulkan karena unsur melawan hukum tidak terpenuhi.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 terkait kekaburan Perbuatan Melawan Hukum dalam Ikatan Jual Beli tanah, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut:

KESIMPULAN

1. Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 lebih menitikberatkan pada hubungan hukum para pihak yang lahir dari Ikatan Jual Beli (IJB) tanah dan bangunan. Hakim menilai bahwa sengketa yang terjadi merupakan sengketa kontraktual yang berkaitan dengan pelaksanaan isi perjanjian, bukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh penggugat. Hakim mempertimbangkan bahwa para pihak telah secara sah membuat Ikatan Jual Beli yang mengatur pembayaran uang muka sebesar Rp300.000.000,00 dan sisa pembayaran sebesar Rp240.000.000,00 yang akan dibayarkan setelah objek sengketa laku dijual kepada pihak ketiga. Oleh karena itu, tindakan tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena unsur “melawan hukum” dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi. Sengketa tersebut lebih tepat dikualifikasikan sebagai wanprestasi karena lahir dari hubungan kontraktual antara para pihak.
2. Akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2184 K/Pdt/2019 adalah para pihak tetap terikat pada Ikatan Jual Beli yang telah dibuat secara sah. Tergugat tetap berkewajiban untuk memenuhi sisa pembayaran sesuai isi perjanjian, sedangkan hak atas objek sengketa tetap berada pada penggugat karena belum dilakukan Akta Jual Beli dan belum terjadi pelunasan pembayaran. Selain itu, ditolaknya gugatan Perbuatan Melawan Hukum mengakibatkan penggugat tidak memperoleh ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Putusan tersebut juga memberikan kepastian hukum bahwa sengketa yang lahir dari hubungan perjanjian harus diselesaikan berdasarkan hukum perjanjian dan bukan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila unsur-unsur PMH tidak terpenuhi.

SARAN

1. Bagi penggugat, sebaiknya lebih memahami dasar hubungan hukum yang terjadi sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam perkara ini, hubungan hukum para pihak lahir dari Ikatan Jual Beli yang bersifat kontraktual sehingga penyelesaian hukum yang lebih tepat seharusnya diarahkan pada gugatan wanprestasi apabila terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian. Selain itu, penggugat juga perlu memperhatikan penyusunan klausul perjanjian secara lebih jelas dan rinci, khususnya mengenai batas waktu pelunasan, mekanisme pembayaran, serta akibat hukum apabila salah

satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, sehingga tidak menimbulkan multitafsir maupun sengketa di kemudian hari.

2. Bagi tergugat, sebaiknya melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai dengan isi perjanjian dan tetap mengedepankan itikad baik dalam pelaksanaan Ikatan Jual Beli. Sikap kooperatif dan pelaksanaan kewajiban secara tepat waktu sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta mencegah timbulnya sengketa yang berkepanjangan. Selain itu, tergugat juga harus menjaga komunikasi yang baik dengan pihak penjual agar pelaksanaan perjanjian dapat berjalan sesuai kesepakatan.
3. Bagi Notaris/PPAT, sebaiknya lebih cermat dan teliti dalam menyusun klausul Ikatan Jual Beli, terutama mengenai ketentuan pembayaran, jangka waktu pelunasan, hak dan kewajiban para pihak, serta akibat hukum apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Notaris/PPAT juga perlu memberikan penjelasan hukum secara menyeluruh kepada para pihak mengenai kedudukan Ikatan Jual Beli yang hanya bersifat obligatoir dan belum memindahkan hak milik atas tanah sebelum dibuatnya Akta Jual Beli. Dengan adanya penjelasan yang jelas, para pihak diharapkan dapat memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat.
4. Bagi masyarakat, khususnya pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah melalui Ikatan Jual Beli, hendaknya lebih berhati-hati dan memahami isi perjanjian sebelum menandatangani perjanjian tersebut. Masyarakat perlu memahami bahwa Ikatan Jual Beli bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Oleh karena itu, masyarakat sebaiknya memastikan adanya kepastian mengenai pembayaran, waktu pelaksanaan Akta Jual Beli, serta status hukum objek tanah agar memperoleh perlindungan hukum yang jelas.
5. Bagi penegak hukum, khususnya hakim dalam menyelesaikan sengketa perdata, diharapkan dapat lebih memperjelas perbedaan antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam pertimbangan putusan. Penegasan tersebut penting untuk menghindari kekaburan dalam penerapan dasar gugatan serta untuk menciptakan kepastian hukum dalam praktik peradilan perdata. Selain itu, hakim juga diharapkan lebih mempertimbangkan substansi hubungan hukum para pihak agar putusan yang dijatuhkan sesuai dengan karakter hubungan hukum yang sebenarnya.

REFERENSI

- Agustina, R. (2003). Perbuatan Melawan Hukum. In *Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.
- Fuadi, M. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Universitas Trisakti.
- Kamagi, G. A. (2018). Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365

- KUHPerdata dan Perkembangannya. *Jurnal Lex Privatum*, 4(5).
- Miru, A. (2014). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Preess.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, I., & Tamsil. (2024). ANALISIS YURIDISPUTUSANMAHKAMAH AGUNGNOMOR 2108 K/Pdt/2022 MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH. *Novum Jurnal Hukum*.
- Subekti. (2017). *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*,. Balai Pustaka.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Intermedia.
- Sudikno, M. (2008). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*.