

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM HAL
TERJADI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERKAIT SENGKETA JUAL
BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR : 121/PDT.G/2017/PN.BDG.)**

INTEN ROSITA

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail:rossita_tj@yahoo.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N. M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum (S.H.)
dari Universitas Indonesia, Magister Hukum (M.H.) dari Universitas Indonesia, Meraih Doktor Hukum
(Dr.) dari Universitas Trisakti)
(E-mail:epandamdari@yahoo.com)

Abstract

Tort is every thing that causes detriment to other people, requires the guilty one who causes detriment to pay compensation. Tort recognizes two concepts of compensation, those are material compensation and immaterial compensation. The civil code manage the immaterial compensation which can only be given in particular things, such as the matter of death, seriously injured, and humiliation. In the decision of the Bandung district court number :121/PDT.G/2017/PN.BDG. the case of the act tort which relates to the land sale and purchase dispute, the judges granted the immaterial and moral compensation in the amount of two billion rupiah. Due to Hanny Untar proved for doing tort that she has pressured the Notary Euis Komala, S.H. to make a statement. The author use normative legal research and uses interview data as supporting data. The research reveal that the decision of the Bandung District Court number : 121/PDT.G/2017/PN.BDG. About the immaterial and moral compensation which caused by tort, because of doing defamation with inaccurate police report. Due to the judges consideration, the police report is not a form of tort, that everyone has the right to make a police report which is protected by law.

Keywords: *Tort, compensation, Immaterial*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan negara hukum, Negara hukum mempunyai prinsip yaitu memiliki kedudukan paling tinggi dalam

pemerintahan dan negara hukum merupakan perlindungan kepentingan bagi masyarakat. Pada jaman modern ini kepentingan masyarakat terutama terhadap tanah itu menjadi bagian penting terutama bagi masyarakat Indonesia.¹ Indonesia merupakan sebuah negara yang memiliki jumlah penduduk yang cukup besar, sehingga dengan bertambah banyaknya akan jumlah penduduk yang membutuhkan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal yaitu rumah, serta sebagai usaha untuk kemajuan dari berkembangannya ekonomi, sosial budaya dan maupun perkembangan dari teknologi memerlukan akan tersedianya tanah yang cukup banyak.² Adanya ketidakseimbangan antara persediaan akan tanah tersebut yang terbatas dengan adanya kebutuhan akan tanah yang cukup besar mengakibatkan timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah.

Tanah berfungsi sebagai salah 1 (satu) dari kebutuhan yang diperlukan oleh manusia dalam kehidupan yang memiliki peran sangat vital, dikarenakan masyarakat Indonesia yang hidup bercorak agraris menggantungkan hidup sepenuhnya pada tanah. Pengertian tanah menurut ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat (UUPA), secara yuridis pengertian tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, berbatas, berdimensi 2 (dua) ukuran panjang dan lebar.³ Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada seorang yang mempunyai hak atas tanah yang diberi kewenangan untuk dipergunakan atau pun untuk mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak atas tanah yang didasarkan pada Pasal 16 UUPA antara lain yaitu hak milik, hak guna usaha,

¹ Sjaifurrachman. Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Jakarta: Mandar Maju, 2011), hal. 5.

² Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1977), hal. 7.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 9.

hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hutan.⁴

Kepemilikan hak atas tanah dapat beralih kepada pihak lain, berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) UUPA hak milik atas tanah dapat beralih melalui adanya jual beli, tukar menukar, hibah dan maupun karena pewarisan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Pasal 5 UUPA menunjukkan bahwa hukum tanah yang berlaku di Indonesia merupakan hukum adat, menurut hukum adat menyebutkan jual beli tanah dapat beralih karena jual beli bersifat terang dan tunai. Tunai memiliki pengertian bahwa perbuatan perindahan hak jual beli tanah dilakukan pada waktu pernegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum perindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat.⁵ Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), AJB tersebut harus ditanda tangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli dilakukan.⁶

PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat AJB yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepemilikannya. Untuk dapat membuat AJB dalam praktek seringkali belum dapat dilangsungkan pembuatan dikarenakan para pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli. Para pihak biasanya akan membuat suatu perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak. Perjanjian pendahuluan atau juga dikenal sebagai perjanjian pengikatan jual beli tanah disingkat (PPJB) berisikan kewajiban dari para pihak seperti pihak

⁴ Sayekti, Sri, *Hukum Agraria Nasional*. (Lampung: Universitas Lampung, 2000), hal. 20.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-9. (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333.

⁶*Ibid.*, hal. 27.

penjual dan pihak pembeli berjanji bahwa pada segala persyaratan yang menyangkut pelaksanaan jual beli tersebut telah terpenuhi secara sepenuhnya.

Pada proses PPJB tanah tidak akan selamanya dapat berjalan lancar, ada kalanya timbul permasalahan seperti adanya sengketa yang muncul dialami oleh seluruh lapisan masyarakat seperti sengketa pertanahan sering terjadi karena timbulnya perbedaan pendapat seseorang mengenai nilai kepentingan, dan ada juga perbedaan persepsi antara orang.⁷ Sengketa tanah yang dimaksud merupakan perselisihan antara 2 (dua) orang ataupun bisa lebih dari 1 (satu) orang, yang dirugikan atas penggunaan tanah dan penguasaan hak atas tanah.⁸ Sengketa tanah terjadi karena adanya gugatan dari seseorang dan badan hukum yang isinya berisikan tuntutan hukum akibat dari perbuatan melawan hukum karena telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Perbuatan melawan hukum (PMH) yang dimaksud merupakan bagian dari hukum perikatan yang diatur dalam buku ke III bab ketiga Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang.

PMH diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud PMH adalah seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁹ Akibat dari adanya PMH dapat menimbulkan adanya kerugian. Kerugian itu sendiri dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan PMH. Bentuk dari kerugian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu kerugian materiil dan kerugian immaterial, kerugian materiil yaitu kerugian yang nyata-nyata yang akan diderita oleh pemohon dikernudian hari sedangkan kerugian immaterial yaitu merupakan kerugian yang tidak dapat dibuktikan bisa juga diartikan

⁷ Erma Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihanya*. (Yogyakarta: Liberty, 2013), hal. 7.

⁸ Sarjita, *Teknik dan strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005), hal. 8.

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hal 346.

suatu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari.¹⁰

Seperti contoh kasus yang peneliti angkat, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri (PN) Bandung Nomor : 121/PDT.G/2017/PN.BDG kasus ini bermula Rachmat Affandi Hatadji sebagai ahli waris yang sah dari Bapak Idji Hatadji yang mempunyai 2 (dua) bidang tanah berada di Jalan Mutiara Nomor 17, RT/RW10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung dan Jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor118, RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung, atas nama Idji Hatadji. Selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Hanny Untar, melalui Rosmainer yang menawarkan 2 (dua) bidang tanah tersebut kepada Hanny Untar. Hanny Untar tertarik dan membeli 2 (dua) bidang tanah tersebut. Pada saat melakukan transaksi jual beli antara Rachmat dengan Hanny Untar bersama kakaknya Oen Mie Tjhen yang turut andil dalam hal pententuan harga yang telah disepakati harga tanahnya sebesar Rp. 5.000.000.000- (lima milyar rupiah).

Cara pembayarannya untuk tanah tersebut dengan cara dicicil atau bertahap, Hanny Untar telah melakukan pembayaran uang muka (DP) secara transfer bank langsung sebesar Rp. 1.250.000.000- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) melalui Bank CIMB NIAGA ke rekening atas nama Rachmat Affandi Hatadji. Keduanya sepakat untuk menunjuk Notaris Euis Komala, S.H. selain itu Hanny Untar telah mengajukan biaya-biaya dalam hal pengurusan pembuatan akta jual beli (AJB) dan balik nama kepada Notaris Euis Komala, S.H. sebesar Rp. 794.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah). Setelah sekian lama Hanny Untar menunggu, ternyata pembayaran pajak waris dan balik nama sertifikat tidak kunjung selesai. Akhirnya rekan Hanny Untar yang bernama Rosmainar, mengecek kedua bidang tanah tersebut di Jalan Mutiara Nomor 17, RT/RW 10/08, Kelurahan

¹⁰ Salim H.S., *Hukum Kontrak teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Grafika, 2003), hal. 56.

Turangga, Kota Bandung dan Jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor 118, RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung, dan ternyata tanah sudah dipasang plang atas nama orang lain.

Atas kejadian tersebut, Hanny Untar merasa ditipu oleh Rachmat Affandi Hatadji dan Notaris Euis Komala, S.H. kemudian Oen Mie Tjhen sebagai kakaknya Hanny Untar yang turut andil dalam segala halnya melaporkan kejadian tersebut kepada Kantor Polersta Bandung pada tanggal 25 Maret 2015 Dengan nomor laporan: LP/695/III/2015/JBR/POLESTABES. Setelah dilaporkannya ke kantor polisi Notaris Euis Komala, S.H. bermohon kepada Hanny Untar agar laporan polisinya dicabut dengan jaminan Notaris Euis Komala, S.H. membuat surat pernyataan tertanggal 30 September 2015. Isi surat pernyataan tersebut akan bertanggung jawab atas kegagalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut sebesar Rp. 2.044.000.000 paling lambat dikembalikan pada tanggal 15 Oktober 2015 apabila Notaris Euis Komala, S.H. wanprestasi siap di proses secara hukum. berdasarkan isi dari surat pernyataan tersebut. Hanny Untar tidak mau mencabut laporan polisinya dengan alasan laporan tersebut akan dicabut setelah uang miliknya dikembalikan oleh Rachmat Affandi Hatadji dan Notaris Euis Komala, S.H.

Notaris Euis Komala merasa nama baiknya tercemar karena telah dilaporkan ke kantor polisi di Bandung, Notaris Euis Komala, S.H. menggugat Hanny Untar dan Oen Mie Tjen dengan Putusan Nomor: 121/PDT.G/2017/PN.BDG atas gugatannya yaitu PMH karena telah melakukan pencemaran nama baik atas laporan polisi dan telah menekan Notaris Euis Komala, S.H. dalam membuat surat pernyataan tertanggal 30 September 2015. Dalam Putusan PN Bandung Nomor: 121/PDT.G.2017/PN.BDG amar putusannya menyatakan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen terbukti bahwa mereka melakukan PMH dan dihukum untuk membayar ganti kerugian immateriil dan moril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

Kemudian Hanny Untar tidak terima dengan putusan PN akhirnya mengajukan upaya hukum banding tetapi Putusan PT Nomor: 194/PDT/2018/PT.BDG menguatkan putusan Nomor: 121/PDT.G/2017/PN.BDG.

Peneliti tertarik dalam meneliti kasus ini karena dalam putusan PN Bandung pada putusan Nomor 121/PDT.G/2017/PN.BDG Putusanya kurang tepat mengenai ganti kerugian Immateriil dan moril serta putusanya jauh dari rasa keadilan dimana seharusnya Hanny Untar sebagai korban penipuan jual beli tanah ini mendapatkan perlindungan hukum, namun kenyataannya Hanny Untar di gugat ke Pengadilan Negeri Bandung dan dihukum untuk membayar ganti kerugian Immateriil dan moril sebesar Rp. 2000.000.000., (dua milyar rupiah).

Berdasarkan uraian latar belakang, Penulis tertarik untuk membuat Praproposal penulisan Skripsi dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM HAL TERJADI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERKAIT SENGKETA JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR: 121/PDT.G/2017/PN.BDG.)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka permasalahan yang hendak di analisis oleh peneliti sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam menjatuhkan putusan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian immateriil dan moril dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 194/PDT/2018/PT.BDG.?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian immateriil dan moril dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 194/PDT/2018/PT.BDG. ?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan proses untuk dapat menernukan aturan hukurn, prinsip-prinsip hukurn, dan doktrin-doktrin hukurn yang akan digunakan untuk menjawab isu hukurn yang akan dihadapi. penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian proposal ini adalah metode penelitian hukurn normatif yaitu penelitian hukurn yang sering disebut sebagai penelitian hukurn doktriner atau penelitian kepustakaan.¹¹

II. PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil Dan Moril Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 194/PDT/2018/PT.BDG.

Perbuatan melawan hukum atau disingkat PMH yang diistilahkan sebagai *onrechmatigedaad* merupakan dari bahasa Belanda, dan juga diartikan kedalam bahasa Inggris yaitu *tort*. *Tort* mempunyai arti (salah) atau bisa juga *wrong*, bidang hukum mengenal arti kata dari *tort* yang sudah mengalami perubahan artinya menjadi kesalahan.¹² Dengan didasarkan pada Pasal 1365 KUHPer yang dimaksud PMH adalah setiap perbuatan yang melanggar hukurn yang dilakukan oleh seseorang dan oleh karena salahnya seorang tersebut telah menimbulkan kerugian kepada orang lain. Ilmu hukurn mengenal unsur-unsur dari PMH yang dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yang pertama adalah PMH diakibatkan adanya kesengajaan maupun adanya kelalaian seseorang, dan yang terakhir adalah PMH tanpa ada kesalahan yang

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-3 (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 7.

¹²Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 2.

tanpa ada dilakukan dengan unsur kelalaian maupun kesengajaan.¹³ Sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), maka suatu PMH haruslah mengandung unsur-unsur yaitu adanya perbuatan dari pelaku

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban adanya kerugian karena PMH¹⁴

Pada dasar putusan Hakim Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 121/PDT.G/2017/PN.BDG. Hakim memutuskan bahwa menghukum Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen membayar ganti kerugian immateriil dan moril kepada Notaris Euis Komala, S.H. sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) karena telah terbukti bahwa Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen karena telah menekan Notaris Euis Komala,S.H. dalam membuat surat pernyataan tertanggal 30 September 2015. Hakim membuat keputusan tersebut dengan dasar pertimbangan hukum melihat semua dari bukti-bukti surat serta bukti dari keterangan saksi yang diajukan oleh pihak-pihak itu sendiri.

Bukti-bukti yang menjadi dasar putusan hakim melihat dari bukti-bukti surat yang diajukan masing-masing pihak yaitu bukti-bukti dari yang di lampirkan oleh Hanny Untar bahwa terhadap bukti surat T1.T2-1 sampai dengan T1.T2-4 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan semuanya bermaterai cukup. Bukti dari Notaris Euis Komala, S.H. terhadap bukti P-1 sampai dengan P-11, bukti P-3 s/d P-8, P-10 dan P-11 telah dicocokkan dengan aslinya, sedangkan terhadap bukti P-1, P-2 dan P-9 berupa foto copy tanpa ada aslinya dan semuanya telah bermaterai cukup. Bukti dari Rachmat Affandi bahwa bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-7, adalah berupa foto copy

¹³*Ibid.*, hal. 3.

¹⁴ Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata, Pembinaan UPN*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 2006), hal. 83.

bermaterai cukup tanpa ada aslinya. Dari bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak hanya bukti dari Rachmat Affandi Hatadji yang dikesampingkan karena semua bukti-bukti surat yang di bawa ke persidangan merupakan bukti surat dengan foto copy saja dengan tidak dilampirkan dengan aslinya, maka dari itu hakim mengesampingkan dari bukti-bukti yang diajukan oleh Rachmat Affandi Hatadji.

Bukti-bukti yang menjadi dasar putusan hakim, yaitu melihat dari bukti-bukti dari saksi yang dihadirkan oleh para masing-masing pihak di Pengadilan Negeri Bandung yaitu pertama dilihat dari saksi yang dihadirkan oleh Notaris Euis Komala, S.H. yang menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Ati Haryati dan Elsa Herlawati bahwa kedua saksi ketahui bahwa Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen menekan Notaris Euis komala untuk membuat surat pernyataan untuk mengembalikan uang PPJB. Serta saksi yang diajukan oleh Rachmat Affandi hanya menghadiri 1 (satu) orang saksi saja, yaitu Eris Herdiana yang menyatakan bahwa saksi mengetahui bahwa adanya pertemuan antara Notaris Euis Komala, S.H, Rachmat Affandi Hatadji, dengan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen, dimana Notaris Euis Komala, S.H. ditekan dengan nada keras saat membuat surat pernyataan tertanggal 30 September 2015.

Selanjutnya Hanny Untar menghadiri 2 (dua) orang saksi yaitu Rosmainar dan Rino Riandi Dyantono yang menyatakan bahwa yang saksi ketahui pada saat pertemuan di rumah Notaris Euis Komala, S.H. dilakukan dengan cara kekeluargaan, suasana tidak gaduh dan tidak ada tekanan dari Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen kepada Notaris Euis Komala, S.H. untuk membuat surat pernyataan tersebut. Bahwa karena saksi dari Hanny Untar yaitu Rosmainar dan Rino Riandi Dyantono bertolak belakang yang menerangkan bahwa mereka mengetahui pada saat pembuatan surat pernyataan tertanggal 30 September 2015 di Jalan Patuha Bandung dilakukan dengan cara kekeluargaan serta tidak ada paksaan dan tidak gaduh, berbeda dengan

keterangan saksi Elsa Herlawati dan Ati Haryati yang keduanya bekerja di kantor dari Notaris Euis Komala, S.H. dan saksi yang diajukan oleh Rachmat Affandi Hatadji yaitu Eris Herdiana yang ketiganya menerangkan bahwa pada saat membuat surat pernyataan tersebut dengan cara ditekan dan diancam, maka dari saksi dari Hanny Untar di kesampingkan.

Berdasarkan bukti-bukti dari keterangan saksi tersebut yang menjadikan hakim memberikan pertimbangan yang menyatakan bahwa PMH yang telah dilakukan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen terhadap Notaris telah menimbulkan kerugian immateriil atas diri Notaris Euis Komala, S.H. yang dalam perkara aquo adalah dalam rangka menjalankan tugas kenotariatannya, maka sudah sepatutnya jika Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen dihukum dengan membayar kerugian immateriil atau moril yang jumlahnya sebesar Rp.2000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan mempertimbangkan nilai keadilan.

Menurut pendapat penulis mengenai pertimbangan hakim mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) diatas, Hakim tidak menguraikan secara jelas tentang PMH yang dilakukan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen apakah perbuatan tersebut merupakan PMH dan apakah sudah memenuhi unsur-unsur dari PMH. sebagai mana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara PMH mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

PMH diawali dengan adanya suatu perbuatan dari pelakunya, seperti perbuatan yang dilakukan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen karena sudah menekan Notaris Euis Komala, S.H. untuk membuat surat pernyataan. Perbuatan selanjutnya melaporkan Notaris Euis Komala, S.H. kepada kantor polisi atas kasus penipuan PPJB.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut harus melawan hukum, Unsur dari melawan hukum diartikan dalam arti yang seluas luasnya yakni:

- a. Perbuatan yang melanggar UU yang berlaku
- b. Melanggar hak seseorang yang dijamin oleh hukum
- c. Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

Perbuatan yang dilakukan oleh Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen disini menekan Notaris untuk membuat surat pernyataan Hakim menilai bahwa menekan itu dianggap sebagai perbuatan bertentangan dengan kesusilaan. Perbuatan karena telah melaporkan Notaris Euis Komala, S.H. kepada kantor polisi Perbuatan tersebut merupakan perbuatan hukum bukan melanggar hukum bahwa yang merasa hak dia dipermainkan orang lalu yang merasa dirugikan oleh karena itu melaporkan kepada polisi merupakan hak nya dia tidak ada pelanggaran hukum sama sekali.

3. Adanya kesalahan

Tindakan yang dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dirintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya unsur kesengajaan
- b. Adanya unsur kelalaian, dan
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti membela diri, tidak waras.

Kesalahan yang dilakukan Hanny Utar dan Oen Mie Tjhen karena telah menekan Notaris Euis Komala, S.H. dengan adanya paksaan. Melaporkan seseorang kepolisi tidak masuk dalam unsur kesalahan karena dimana salahnya dia melaporkan ke kepolisi dia menuntut haknya, tugas dari polisi yang dapat menentukan salah dan tidak salahnya. Andaikan

laporan polisi tidak adanya kesalahan belum termasuk PMH, laporan polisi itu hak setiap orang yang dilindungi Undang-Undang.

4. Adanya kerugian bagi korban

Kerugian dalam PMH dikenal kerugian materiil dan kerugian immateriil. Dari laporan polisi yang dilakukan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen tentunya menimbulkan kerugian bagi Notaris ada kerugian diakibatkan dari melaporkan nama baik tercemar.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan dalam PMH dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu PMH. Hubungan sebab akibat yaitu teori hubungan factual yaitu hanya mengenai masalah fakta. Penyebab timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian tentang PMH.

PMH yang dilakukan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen melaporkan Notaris Euis Komala, S.H. bukan merupakan PMH melainkan merupakan perbuatan hukum, karena setiap orang berhak melakukan laporan polisi yang dijamin oleh Undang-Undang.

Menurut pendapat penulis mengenai ganti kerugian immateriil dan moril, karena telah melakukan pencemaran nama baik terhadap Notaris Euis Komala, S.H yang telah melaporkan ke kantor polisi kurang tepat. Karena berdasarkan pertimbangan hakim pada putusan nomor: 121/PDT.G/2017/PN.BDG menyatakan bahwa laporan polisi LP/695/III/2015/JBR/POLRESTABES tertanggal 25 Maret 2015 dimana pertimbangan Hakim menyatakan perbuatan atas laporan polisi tersebut tidak bisa dikategorikan sebagai PMH. Secara hukum bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk membuat laporan kepada pihak kepolisian yang dijamin Undang-Undang. Karena tidak terbukti bahwa laporan polisi sebagai pencemaran nama baik maka kerugian immateriil dan moril

seharusnya tidak ada lagi karena tidak terbukti. Kerugian immateriil yang dimaksud menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan peninjauan kembali (PK) No. 650/PK/PDT/1994 menerangkan bahwa kerugian immateriil tidak dapat dibuktikan, jadi kerugian immateriil bisa dibilang sebagai kerugian yang diderita akibat PMH yang tidak bisa dipulihkan kembali, seperti rasa takut, sakit, terkejut dan dapat menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Berdasarkan Pasal 1370, Pasal 1371, dan Pasal 1372 KUH Perdata kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam perkara kematian, luka berat, dan penghinaan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang Menimbulkan Kerugian Immateriil dan Moril Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 194/PDT/2018/PT.BDG.

Jual beli tanah termasuk pada hukum tanah, bukan merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdato, karena jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pernindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Menurut hukum adat jual beli dilakukan secara terang dan tunai, terang memiliki arti pernindahan hak harus dilakukan dihadapan Pejabat Pernbuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pernindahan hak tersebut. Sedangkan tunai adalah perbuatan pernindahan hak tersebut dilakukan pernbayaran secara kontan atau dibayar sebagian untuk menjarnin adanya perlindungan hukum ketika melaksanakan jual beli.

Seperti pada kasus jual beli tanah yang dilakukan Rachmat Affandi Hatadji sebagai penjual harus berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah, sedangkan Hanny Untar sebagai pernbeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati jumlah uangnya. Jual beli dianggap sudah terjadi

apabila antara ke 2 (dua) belah pihak, setelah pembeli dan penjual adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang tersebut itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar secara lunas.

Setiap pembeli maupun penjual memiliki kewajiban yang harus dipenuhi, seperti kewajiban utama Rachmat Affandi Hatadji sebagai penjual adalah:

1. menyerahkan hak milik atas tanah di Jalan Mutiara Nomor 17, RT/RW10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung dan Jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor118, RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung kepada Hanny Untar sebagai pembeli,
2. kewajibannya untuk menanggung, misalnya Rachmat Affandi Hatadji wajib menjamin bahwa tanah tersebut yang dijual tidak adanya permasalahan atau sengketa.

Kewajiban utama dari Hanny Untar sebagai pembeli adalah membayar harga pembelian tanah di Jalan Mutiara Nomor 17, RT/RW10/08, dan Jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor118, RT/RW 10/08 yang disepakati antara Rachmat Affandi Hatadji dan Hanny Untar sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan cara sebagian pembayaran dibayarkan sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sisa pembayarannya dibayar dengan cara diangsur hingga lunas.

PPJB tanah yang dibuat oleh Rachmat Affandi Hatadji dengan Hanny Untar di hadapan Notaris Euis Komala, SH. tanah yang dijadikan sebagai objek PPJB tersebut yang sedang mengalami sengketa kepemilikan dengan pihak lain. Oleh sebab itu Hanny Untar sebagai pembeli tanah sangat dirugikan dimana ia tidak mendapatkan 2 (dua) bidang tanah tersebut, seharusnya mendapatkan perlindungan hukum tetapi dihukurn mernbayar ganti kerugian immateriil dan moril sebesar Rp. 2000.000.000,- (dua milyar rupiah)

Perlindungan hukum adalah merupakan perlindungan yang akan diberikan terhadap harkat dan martabat seseorang yang harus dilindungi, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenag-wenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau bisa dibidang juga kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.¹⁵ Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemilik tanah yang dapat dilindungi oleh hukum apabila kepemilikan tanah tersebut legal jika pemilik tanah tersebut mempunyai tanda bukti yang kuat seperti sertifikat hak atas tanah, maka pemilik tanah menjamin kepastian hukum. Dalam kasus ini pemilik 2 (dua) bidang tanah yaitu Rachmat Affandi Hatadji mempunyai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dengan bukti foto copy saja tidak melampirkan bukti yang asli sehingga Hakim mengenyampingkan bukti tersebut. Perlindungan hukum dapat diberikan juga terhadap pembeli tanah yang sah, untuk menguasai tanah tersebut dengan keterangan yang sebenarnya dan menyakinkan meskipun pemilik tanah tersebut belum memiliki akta jual beli (AJB) dan juga meskipun pembeli belum melunasi tanah tersebut yang dibelinya, perlindungan hukum bagi pembeli tanah dengan PPJB adalah bukti dari adanya perjanjian. Seperti dalam kasus ini PPJB yang dilakukan antara Rachmat Affandi Hatadji dengan Hanny Untar dihadapan Notaris Euis Komala, SH yang dibuat dengan cara akta otentik.

PPJB tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat dijadikan sebagai alat bukti. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapatkan oleh sernua subjek hukum tanpa mernbeda-bedakan. Sebagairnana didasarkan pada Pasal 27 ayat (1) UUD yang menyatakan “bahwa setiap orang berhak atas pengauan, jarninan, perlindungan, dan kepastian hukum

¹⁵ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hal. 25.

yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukurn. Sehingga seharusnya hukurn melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa. Perlindungan hukurn di bagi menjadi 2 (dua) macarn yaitu perlindungan hukurn preventif dan perlindungan hukurn represif. perlindungan hukurn preventif menurut Philipus Hadjon dapat pula diberikan kepada rnasyarakat diberi kesernpatan untuk dapat mengajukan keberatan atau bisa juga dengan memberikan pendapat. Tujuan dari perlindungan hukurn preventif adalah untuk mencegah terjadinya sengketa antara masyarakat sedangkan perlindungan hukurn yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. perlindungan hukurn yang diberikan kepada Hanny Untar sebagai pembeli tanah yaitu perlindungan hukurn represif agar dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perbuatan melawan hukum (PMH) adalah perbuatan melanggar hukum, yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Pada putusan PN Bandung Nomor:121/PDT.G/2017/PN.BDG. mengenai PMH yang dilakukan Hanny Untar dan Oen Mie Tjhen karena telah menekan Notaris Euis Komala SH untuk membuat surat pernyataan telah terbukti bahwa perbuatan tersebut adalah PMH karena telah memenuhi unsur-unsur dari PMH. Ganti kerugian yang dijatuhkan kepada Hanny Untar Oen Mie Tjhen untuk membayar ganti kerugian immateriil dan moril sebesar Rp.2000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Notaris Euis Komala, SH. Kurang tepat karena kerugian immateriil menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan PK No. 650/PK/PDT/1994 kerugian immateriil seperti rasa takut, sakit, terkejut

dan kehilangan kesenangan hidup sementara sehingga tidak dapat dihitung dengan uang. Serta berdasarkan pertimbangan hakim menyatakan laporan polisi bukan merupakan PMH sehingga tidak terbukti bahwa nama baiknya tercemar karena laporan polisi merupakan hak setiap orang yang dilindungi Undang-undang.

2. Perlindungan hukum hendak didapatkan oleh semua subjek hukum tanpa membedakan, dengan didasarkannya pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang 1945 menyatakan “bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. perlindungan hukum yang diberikan kepada Hanny Untar sebagai pembeli tanah yaitu perlindungan hukum represif untuk dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan.

B. Saran

Penulis memberikan beberapa saran yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pembuatan PPJB adapun saran tersebut dapat memberikan pengetahuan serta sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang membuat dan juga masyarakat yang akan membuat PPJB.

1. Bagi masyarakat umum, dalam hal pembuatan PPJB dimana objeknya berupa tanah maka sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah menyelidiki secara lebih lanjut mengenai asal usul dan riwayat kepemilikan tanah di kantor kelurahan, pernyataan bebas sengketa.
2. Bagi para pihak yang terkait dalam pembuatan PPJB dalam hal ini terutama Notaris sebagai seorang Notaris haruslah menjalankan tugasnya secara seksama sebagaimana yang diamantakan dalam Pasal 16 UUJN. Maksudnya adalah menjalankan tugas dan wewenangnya dengan prinsip kehati-hatian. Sedangkan untuk pembeli Hanny Untar, sebagai calon pembeli seharusnya juga lebih teliti dalam menyelidiki mengenai asal usul

kepemilikan tanah dan tidak meminta pemenuhan terhadap janji-janji PPJB apabila sudah mengetahui bahwa tanah yang dijadikan sebagai objek merupakan tanah milik orang lain. Sedangkan, dalam pembuatan PPJB sebagai seorang penjual seharusnya tidaklah melakukan pengikatan jual beli dengan adanya unsur penipuan karena hal tersebut dapat merugikan pihak pembeli dan juga dapat memberikan kerugian kepada dirinya sendiri.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulhay, Marheinis. *Hukum Perdata, Pembinaan UPN*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Cetakan ke-9. (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).
- H.S., Salim. *Hukum Kontrak teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Grafika, 2003).
- Habib Adjie, Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. (Jakarta: Mandar Maju, 2001).
- Moegni Djodirdjo, M.A. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2010).
- Sarjita. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005).

- Sri Wibawanti, Erma dan R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah dan Peralihanya*.
(Yogyakarta: Liberty, 2013).
- Subekti, R. dan R. Tjitrisudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
(Jakarta: Pradnya Paramita, 1992).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ke-3 (Jakarta: UI
Press, 1986).
- Sri, Sayeki. *Hukum Agraria Nasional*. (Lampung: Universitas Lampung,
2000).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana
Prenada Media Group, 2013).
- Saleh, Wantjik. *Hak Anda atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia, 1977).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
_____. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.
_____. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria*