



## **SKRIPSI**

### **PENYELESAIAN GANTI RUGI ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM GUGATAN PERKARA TANAH (STUDI PUTUSAN HAKIM NOMOR 111/PDT.G/2022/PN JMB)**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

Oleh

**MELYANI SUTRISNO  
NIM. 1900874201173**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
2022/2023**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Melyani Sutrisno  
NIM : 1900874201173  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

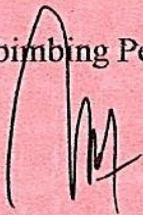
Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan  
Perkara Tanah (Studi Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb)

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, September 2023

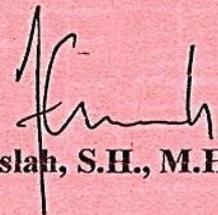
Menyetujui :

Pembimbing Pertama



**Dr. M. Zen Abdullah, S.H., M.H.**

Pembimbing Kedua



**Islah, S.H., M.H.**

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Syarifa Mahifa, S.H., M.H.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama : Melyani Sutrisno  
NIM : 1900874201173  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

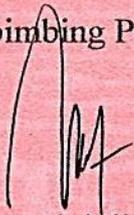
Judul Skripsi :

Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan  
Perkara Tanah (Studi Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb)

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji  
Pada Hari Selasa Tanggal 8 Agustus Tahun 2023 Pukul 10.30 WIB  
Ruang Ujian Skripsi Anwar Kartapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan oleh :

Pembimbing Pertama



Dr. M. Zen Abdullah, S.H., M.H.

Pembimbing Kedua



Islah, S.H., M.H.

Ketua bagian hukum perdata



Syarifa Mahila, S.H., M.H.

Jambi, September 2023  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitaas Batanghari



Dr. M. Muslih, S.H. M.Hum.

UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

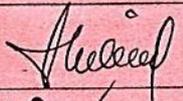
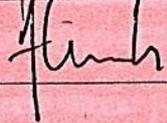
**N a m a** : Melyani Sutrisno  
**NIM** : 1900874201173  
**Program Studi / Strata** : Ilmu Hukum / S1  
**Bagian Kekhususan** : Hukum Perdata

**Judul Skripsi :**

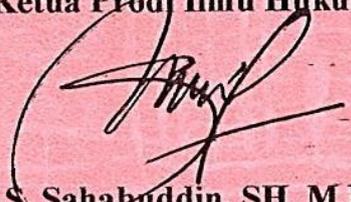
**Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan  
Perkara Tanah (Studi Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb)**

**Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji  
Pada Hari Selasa Tanggal 8 Agustus Tahun 2023 Pukul 10.30 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kartapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

**TIM PENGUJI**

<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan</b>	<b>Tanda Tangan</b>
<b>Syarifa Mahila, S.H., M.H.</b>	<b>Ketua</b>	
<b>H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum.</b>	<b>Penguji Utama</b>	
<b>Dr. M. Zen Abdullah, S.H., M.H.</b>	<b>Penguji Anggota</b>	
<b>Islah, S.H., M.H.</b>	<b>Penguji Anggota</b>	

**Jambi, September 2023  
Ketua Prodi Ilmu Hukum**

  
**Dr. S. Sahabuddin, SH. M.Hum.**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : Melyani Sutrisno  
NIM : 1900874201173  
Tempat tanggal lahir : Jambi, 19 Maret 2000  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Judul Skripsi : Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan  
Melawan Hukum Dalam Gugatan Perkara  
Tanah (Studi Putusan Hakim Nomor 111/  
Pdt.G/2022/PN Jmb)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, September 2023  
Mahasiswa yang bersangkutan,



Melyani Sutrisno

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perkara Tanah (Studi Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb)”**.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, penulis ucapkan terima kasih kepada :

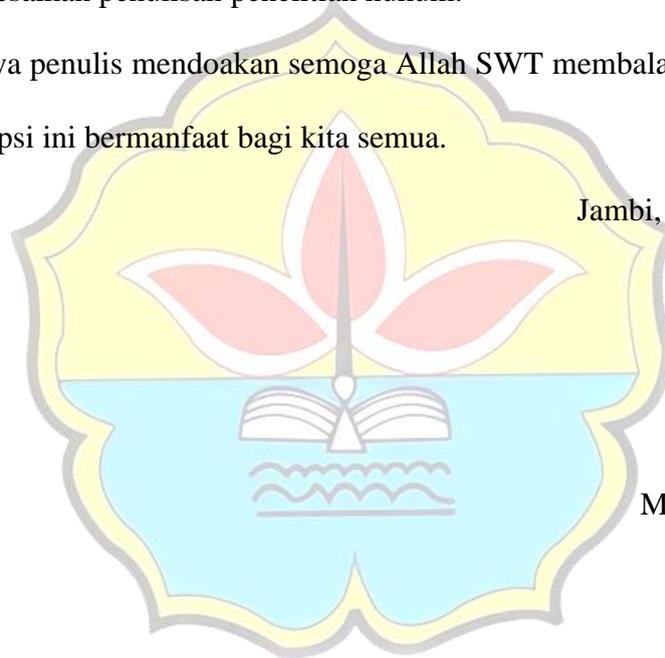
1. Bapak Prof. Dr. Herri, S.E. M.B.A, selaku Pj. Rektor Universitas Batanghari.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H. M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H. M.Hum Selaku Ka. Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
4. Ibu Syarifa Mahila, S.H., M.H Selaku Ketua Bagian Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
5. Bapak Abdul Thalib, S.H., M.H Selaku Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
6. Bapak H. Abdul Hariss, S.H., M.H Selaku Penguji dalam penulisan skripsi.
7. Bapak Dr. M. Zen Abdullah, S.H., M.H Selaku Dosen Pembimbing Pertama dalam penulisan skripsi.
8. Ibu Islah, S.H., M.H Dosen Pembimbing Kedua dalam penulisan skripsi.
9. Bapak dan Ibu Dosen dan Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.

10. Teristimewa untuk orang tua yaitu Ayah Alm. Endi Sutrisno dan Ibu Yensi serta saudara laki-laki Sugianto Tanoto yang telah memberikan doa, semangat, motivasi dan dukungan baik moril maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman di Fakultas Hukum angkatan 2019 terutama teman senasib dan seperjuangan di Fakultas Hukum yang selalu mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan penelitian hukum.

Akhirnya penulis mendoakan semoga Allah SWT membalas semua kebaikan, semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Jambi, September 2023

Penulis



Melyani Sutrisno

## ABSTRAK

Perkara tanah banyak terjadi di berbagai macam tempat dan hampir diseluruh Kota Jambi. Perkara tanah tersebut dapat juga terjadi karena antara dua pihak yang mana salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum. Apabila dikaitkan dengan kasus dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb maka sudah jelas awal terjadinya karena adanya perbuatan melawan hukum. Dalam penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang mana Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan konseptual dan sumber data dalam penelitian hukum normatif yaitu penelitian kepustakaan dengan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu studi dokumen yang bersifat sekunder seperti dokumen-dokumen resmi dari pemerintah maupun buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini Serta analisis datanya digunakan analisis kualitatif. Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb belum memenuhi keadilan karena Hakim dalam hal ini hanya memperhatikan hak si pembeli saja tanpa memperhatikan hak si penjual dan sasar Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb pada penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah adalah Hakim dalam menyelesaikan perkara ini dengan menggunakan pertimbangan hukum dan pertimbangan untuk mewujudkan kemaslahatan dan Hakim telah memutuskan dengan mengeluarkan akta perdamaian yang berisikan apabila pihak kedua tidak melunasi sisa pembayaran setelah Pembacaan Akta Perdamaian (*acte van dading*) di Pengadilan Negeri Jambi maka tidak ada tuntutan secara pidana maupun perdata.

Kata Kunci : Penyelesaian, Ganti Rugi, Melawan Hukum, Tanah, Putusan

## **ABSTRACT**

*Land disputes occur in many places and in almost the entire city of Jambi. Land disputes can also occur because between two parties in which one party commits an unlawful act. If it is related to the case in the judge's decision number 111/Pdt.G/2022/PN Jmb, it is clear that the initial occurrence was due to an illegal act. In this study, normative research was used, in which the approach used was a conceptual approach and data sources in normative legal research, namely library research using data collection techniques, namely secondary document studies, such as official documents from the government and books related to this research as well as data analysis used qualitative analysis. The Judge's Decision Number 111/Pdt.G/2022/PN Jmb has not fulfilled justice because the Judge in this case only pays attention to the rights of the buyer without regard to the rights of the seller and targets the Judge's Decision Number 111/Pdt.G/2022/PN Jmb on settlement of compensation loss for an unlawful act in a land lawsuit is the Judge in resolving this case by using legal considerations and considerations to create benefit and the Judge has decided by issuing a deed of peace which contains if the second party does not pay off the remaining payment after reading the Deed of Peace (acte van dading) in the Jambi District Court, there were no criminal or civil charges.*

*Keywords: Settlement, Compensation, Against the Law, Land, Decision*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian dan Tujuan Penulisan.....	5
D. Kerangka Konseptual.....	6
E. Landasan Teori.....	11
F. Metodologi Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	19
<b>BAB II     KETENTUAN UMUM GUGATAN PERKARA               TANAH</b>	
A. Pengertian Gugatan Perkara Tanah.....	21
B. Jenis-Jenis Gugatan Perkara Tanah.....	25

	C. Akibat Gugatan Perkara Tanah .....	29
	D. Pengaturan Gugatan Perkara Tanah .....	32
<b>BAB III</b>	<b>KETENTUAN UMUM TENTANG GANTI RUGI</b>	
	A. Pengertian Ganti Rugi .....	41
	B. Jenis-Jenis Ganti Rugi .....	45
	C. Akibat Hukum Dari Ganti Rugi .....	48
	D. Pengaturan Tentang Ganti Rugi .....	50
<b>BAB IV</b>	<b>PENYELESAIAN GANTI RUGI ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM GUGATAN PERKARA TANAH (STUDI PUTUSAN HAKIM NOMOR 111/PDT.G/2022/PN JMB)</b>	
	A. Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb Sudah Memenuhi Keadilan .....	54
	B. Dasar Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb Pada Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perkara Tanah .....	63
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	71
	B. Saran .....	71

**DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah karena tanah sangat penting bagi kehidupan. Tanah adalah sumber daya alam yang dibutuhkan setiap kehidupan manusia sebab peran tanah bagi manusia itu sendiri adalah dapat bercocok tanah, dapat membangun tempat tinggal bahkan digunakan sebagai sarana manusia menuju dari suatu tempat ke tempat lainnya. Untuk itu, tanah memiliki peran yang amat sangat penting, terbilang penting tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak diragukan kembali apabila setiap manusia ingin memiliki serta menguasai yang pada akhirnya berakibat pada permasalahan-permasalahan mengenai tanah yang sering memicu sengketa.<sup>1</sup>

Perkara tanah banyak terjadi di berbagai macam tempat dan hampir diseluruh Kota Jambi, baik dipelosok-pelosok desa maupun diperkotaan. Terjadinya perkara tanah ini disebabkan karena tanah semakin hari tidak akan bertambah luasnya, sementara manusia seiring berjalannya waktu akan selalu bertambah sehingga menjadi ramai. Dengan demikian persoalan perkara

---

<sup>1</sup> Mu'adi Sholih, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2010, hal 7.

tanah tidak akan berakhir bahkan akan selalu mengalami peningkatan seiring bertambahnya jumlah manusia itu sendiri.<sup>2</sup>

Perkara tanah tersebut dapat juga terjadi karena antara dua pihak yang mana salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum. Apabila dikaitkan dengan kasus dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb maka sudah jelas awal terjadinya perbuatan melawan hukum dikarenakan pihak pertama tidak mau memberikan semua dokumen-dokumen yang dimiliki pihak pertama atas objek tanah yang terletak di Jln. RB Siagian RT. 01 Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi kepada pihak kedua.

Penguasaan seseorang atas tanah yang bukan hak miliknya namun mendudukinya dengan itikad baik dan selama dalam kurun waktu tertentu tidak ada yang mengganggu gugat atau keberatan atas penguasaan itu, maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya. Namun yang menjadi permasalahan sekarang adalah penguasaan tanah tanpa hak. Penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang untuk menikmati atau menggunakan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak dan juga secara melawan hukum.<sup>3</sup> Hal demikian telah terjadi dalam kasus ini karena pihak kedua belum melakukan pembayaran atas jual beli tanah di Jln. RB Siagian RT. 01 Kelurahan Pasir Putih,

---

<sup>2</sup> Hennie Yulianingrum dan Agung Sri Indrawati, Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata Nomor 96/Pdt.G/2019/PN.Amp, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 9, No. 7, 2021, hal 2.

<sup>3</sup> Vanesa Inkha Zefanya Uway, Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. V, No. 1, Januari 2017, hal 132.

Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi sehingga pihak pertama tidak memberikan dokumen-dokumen tanah yang dimiliki.

Untuk itu, pada kenyataan menunjukkan bahwa hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah milik orang lain secara tanpa hak. Di mana seseorang tidak dapat menikmati atas hasil tanahnya yang dikuasai oleh orang lain dengan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana sudah diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang isinya adalah setiap perbuatan yang berlawanan dengan hukum serta bawa kerugian kepada orang lain, mengharuskan orang yang memunculkan kerugian itu sebab kesalahannya buat menggantikan kerugian tersebut.

Untuk itu, dalam kasus ini pihak pertama telah merasa dirugikan atas perkara tanah tersebut karena perbuatan pihak kedua yang telah menguasai tanahnya tersebut mengakibatkan pihak pertama kehilangan tanahnya untuk dinikmati dalam hidupnya. Perbuatan tersebut selalu membawa kerugian bagi pihak pertama yang tanahnya telah dikuasai oleh pihak kedua. Oleh karena itu, untuk pembebasan tanah perkara tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara. Salah satunya adalah jual beli karena melalui jual beli tersebut kepemilikan tanah tersebut berpindah dari pihak pertama ke pihak kedua.

Jika dikaitkan dengan kasus dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb maka muncul akta perdamaian karena berdasarkan hasil musyawarah dan mufakat pihak pertama, pihak kedua dan pihak ketiga sepakat untuk berdamai dengan beberapa syarat dan ketentuan. Salah satu

dari syarat dan ketentuan tersebut yaitu pihak kedua bersedia membayar sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan ketentuan pihak kedua memberikan DP atas Tanah tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setelah surat perdamaian ini ditandatangani dan pihak kedua akan membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara lunas setelah adanya Akta Perdamaian (*Acte Van Dading*) yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jambi.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang di atas, maka penulis perlu untuk meneliti lebih jauh dan menuangkannya ke dalam skripsi dengan judul **“Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perkara Tanah (Studi Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan atau dijelaskan di atas, maka penulis akan membuat perumusan masalah sehingga tidak semakin meluas di dalam pemahasan skripsi ini. Adapun perumusan masalah dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Apakah putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb sudah memenuhi keadilan?
2. Apa dasar putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb pada penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah?

## **C. Tujuan Penelitian dan Penulisan**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb sudah memenuhi keadilan.
- b. Untuk menganalisis dasar putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb pada penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah.

### **2. Tujuan Penulisan**

- a. Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam rangka penyelesaian studi guna memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
- b. Untuk memperluas wawasan penulis dalam bidang disiplin Ilmu Hukum Pidana pada umumnya dan khususnya masalah penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.
- c. Untuk memperkaya bahan literatur kepustakaan Hukum Universitas Batanghari Jambi dan sumbangan pemikiran kepada siapa saja yang membutuhkan informasi dari hasil penulisan ini.

## **D. Kerangka Konseptual**

Agar dalam penulisan ini tidak menimbulkan berbagai macam dalam pemahaman, maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan judul skripsi yang penulis sajikan dengan menggunakan kerangka konseptual sehingga

dengan mudah memahami maksud dari judul tersebut. Adapun kerangka konseptual terkait judul skripsi tersebut adalah sebagai berikut :

## 1. Penyelesaian

Secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur litigasi maupun jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.<sup>4</sup> Sedangkan penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>5</sup>

## 2. Ganti Rugi

Pengertian kerugian yang hampir sama dikemukakan pula oleh Yahya Harahap, ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi.<sup>6</sup> Adapun pengertian ganti kerugian oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 1 ayat (10) yaitu ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

---

<sup>4</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 1.

<sup>5</sup> Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 8.

<sup>6</sup> M. Tjoanda, Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Sasi Vol. 16, No. 4, Bulan Oktober-Desember 2010*, hal 44.

### 3. Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechtmatige daad*. Sebenarnya, istilah perbuatan melawan hukum bukanlah satu-satunya istilah yang diambil sebagai terjemahan dari *onrechtmatige daad*,<sup>7</sup> akan tetapi masih ada istilah lainnya, seperti perbuatan yang bertentangan dengan hukum, perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum, perbuatan yang melanggar hukum, tindakan melawan hukum dan penyelewengan perdata.

### 4. Gugatan Perkara Perdata

Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan.<sup>8</sup> Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapat 2 pihak atau lebih, yaitu antara pihak penggugat dan tergugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat.<sup>9</sup>

Suatu gugatan yang diajukan oleh penggugat agar dapat diterima oleh pengadilan haruslah mempunyai alasan-alasan yang kuat, yang mana salah satu alasan yang harus dipenuhi adalah adanya pelanggaran

---

<sup>7</sup> PN. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Bandung, 2015, hal 303.

<sup>8</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal 31.

<sup>9</sup> *Ibid.*

hak dan telah merugikan penggugat.<sup>10</sup> Surat gugatan yang tidak sesuai dinyatakan tidak sempurna dan dinyatakan tidak dapat diterima.<sup>11</sup>

Perkara perdata adalah suatu perkara perdata yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dalam hubungan keperdataan.<sup>12</sup> Oleh karena itu, perkara dalam Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb terkait dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan sengketa tanah.

## 5. Tanah

Tanah adalah ikatan antara butiran yang relatif lemah dapat disebabkan oleh karbonat, zat organik, atau oksida-oksida yang mengendap-ngendap diantara partikel-partikel. Ruang diantara partikel-partikel dapat berisi air, udara, ataupun yang lainnya.<sup>13</sup>

Tanah bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan. disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan.<sup>14</sup> Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Riduan Syahrani, *Sistem Peradilan Dan Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal 32.

<sup>12</sup> Sarwono, *Op.Cit.*, hal 4.

<sup>13</sup> Hardiyatmo dan Hary Christady, *Mekanika Tanah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992, hal 5.

<sup>14</sup> Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998, hal 35.

berturut-turut dapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam.<sup>15</sup>

## 6. Putusan Hakim

Putusan adalah hasil atau kesimpulan dari sesuatu yang telah dipertimbangkan dan dinilai dengan semak-semaknya yang berbentuk tertulis ataupun lisan. Ada pula yang mengartikan putusan sebagai terjemahan dari kata vonis, yaitu hasil akhir dari pemeriksaan perkara di sidang pengadilan.<sup>16</sup>

Adapun pengertian Hakim dalam Pasal 1 butir 8 KUHAP adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili. Kemudian dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa putusan hakim adalah hasil akhir yang diucapkan oleh pejabat peradilan negara yang berwenang mengadili di dalam lingkungan peradilan umum setelah melakukan pemeriksaan perkara di dalam sidang pengadilan sehingga pelaku tindak pidana akan mendapatkan sanksi yang sesuai

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 54.

dengan yang diucapkan oleh pejabat peradilan negara yang berwenang mengadili di dalam lingkungan peradilan umum tersebut. Putusan yang dimaksud dalam skripsi ini adalah putusan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

## **E. Landasan Teoritis**

Sesuai dengan permasalahan yang akan di bahas di dalam penelitian ini, perlu dikemukakan secara ringkas landasan teoritis yang dipergunakan sebagai dasar pijakan pembahasan dalam penelitian ini. Adapun teoritis yang dimaksud adalah :

### **1. Teori Putusan Hakim**

Setelah pemeriksaan perkara selesai dan oleh pihak-pihak yang berperkara sudah tidak ada lagi yang ingin dikemukakan, Hakim akan menjatuhkan putusan terhadap perkara itu.<sup>17</sup> Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang diinginkan oleh pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkaranya dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan pengadilan tersebut pihak-pihak yang berperkara mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan.<sup>18</sup>

Untuk dapat memberikan putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, Hakim sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang

---

<sup>17</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hal 117.

<sup>18</sup> *Ibid.*

mengaturinya yang akan diterapkan, baik peraturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum yang tidak tertulis.<sup>19</sup>

Hakim yang memeriksa suatu perkara sebelum memberikan keputusan akhir untuk mendapatkan bukti-bukti dalam mempersiapkan putusan akhir umumnya dapat memberikan putusan preparatoir, putusan interlocutoir, putusan insidentil dan putusan provisionil.<sup>20</sup> Dalam hukum acara perdata ke semua putusan tersebut disebut sebagai putusan sela saja karena putusan ini sifatnya hanyalah sementara dengan maksud dan tujuan untuk memperlancar jalannya persidangan, sedangkan dalam praktek perbedaannya tidak penting.<sup>21</sup>

## 2. Teori Ganti Rugi

Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.<sup>22</sup>

Salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Sarwono, *Op.Cit.*, hal 211.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hal 223.

membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.<sup>23</sup> Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.<sup>24</sup>

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :<sup>25</sup>

1) Biaya

Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi.

2) Rugi

Rugi adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur.

3) Bunga

Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur.

Praktek dari aplikasi ganti rugi akibat adanya wanprestasi dari suatu kontrak dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan, dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut :<sup>26</sup>

1) Ganti rugi saja.

---

<sup>23</sup> Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal 61.

<sup>24</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal 100.

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal 223-224.

<sup>26</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005, hal 30.

- 2) Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi.
- 3) Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi.
- 4) Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi.
- 5) Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.

## **F. Metodologi Penelitian**

Setiap penelitian harus menggunakan metode agar dalam melakukan penelitian tersebut dapat terarah dan teratur sehingga mudah untuk melakukan suatu pengamatan yang hendak dikaji oleh peneliti. Hal yang sama juga dikemukakan oleh Peter R. Senn yang menyatakan bahwa metode merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu dengan menggunakan langkah-langkah yang sistematis.<sup>27</sup>

Dengan demikian, dapat ditarik pemahaman bahwa penelitian sebagai suatu aktivitas mengandung prosedur tertentu berupa serangkaian cara atau langkah yang disusun secara terarah, sistematis dan teratur.<sup>28</sup> Oleh karena itu, supaya penulis dapat mencapai hasil kebenaran dalam penelitian skripsi ini, maka penulis akan menggunakan metode penelitian yang terarah, sistematis dan teratur. Adapun metode penelitian yang penulis gunakan sebagai berikut :

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian

---

<sup>27</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2016, hal 3.

<sup>28</sup> *Ibid.*

hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen.<sup>29</sup> Disebut penelitian hukum doktriner karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.<sup>30</sup>

Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.<sup>31</sup>

Dengan demikian, tipe penelitian ini dilakukan dengan menganalisis ketentuan peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tentang penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah.

## 2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian normatif ini lebih menitikberatkan pada pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum dan sebagainya.<sup>32</sup> Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu tataran ilmu hukum dogmatik konsep hukumnya teknis yuridis, tataran teori hukum konsep

---

<sup>29</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfaera, Bandung, 2015, hal 51.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.*, hal 87.

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal 92.

hukum nya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.<sup>33</sup>

Dari Penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pendekatan konseptual dilakukan dengan cara mengkaji sumber hukum yaitu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tentang penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah.

### 3. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini apabila dilihat dari sifatnya termasuk penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mendapatkan/mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.<sup>34</sup>

Dalam penelitian ini akan memberikan gambaran secara jelas tentang variabel yang di teliti yaitu “penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb”, yang disajikan dalam bentuk uraian kalimat-kalimat dipisah-pisahkan menurut kategori seperti tertuang dalam bab IV pembahasan skripsi.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit.*, hal 47.

#### 4. Sumber Data

Karakteristik penelitian ilmu hukum normatif dalam melakukan pengkajian hukum, sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data/fakta sosial karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.<sup>35</sup>

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder di bidang hukum menurut Ronny Hanitijo Soemitro, dapat dibedakan menjadi :<sup>36</sup>

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer, meliputi norma dasar Pancasila, peraturan dasar yaitu batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945, ketetapan-ketetapan MPR, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan,<sup>37</sup> misalnya hukum adat, yurisprudensi, traktat, Perjanjian-perjanjian keperdataan para pihak.<sup>38</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah putusan pengadilan Negeri Jambi Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

b. Bahan Hukum sekunder.

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahwa hukum primer.<sup>39</sup> Bahan hukum

---

<sup>35</sup> Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.*, hal 86.

<sup>36</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit.*, hal 66.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal 67.

<sup>38</sup> Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.*, hal 86.

<sup>39</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit.*, hal 67.

sekunder meliputi buku-buku ilmu hukum, jurnal ilmu hukum, laporan penelitian ilmu hukum, artikel ilmu hukum dan bahan seminar, lokakarya dan sebagainya.<sup>40</sup>

Dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku ilmu hukum dan jurnal ilmu hukum yang berkaitan dengan penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

c. Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>41</sup> Situs-situs internet memiliki peranan penting dalam upaya mencari bahan-bahan hukum.<sup>42</sup>

Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang dipakai yaitu situs internet yang berhubungan dengan penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini dikatakan sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan

---

<sup>40</sup> Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.*, hal 86.

<sup>41</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit.*, hal 67.

<sup>42</sup> Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.*, hal 88.

terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.<sup>43</sup> Termasuk dalam data sekunder meliputi buku-buku, buku-buku harian, surat-surat pribadi dan dokumen-dokumen resmi dari pemerintah, data arsip, yurisprudensi Mahkamah Agung dan sebagainya.<sup>44</sup>

Dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian melalui berbagai literatur dan dokumen-dokumen terkait dengan putusan hakim berupa Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

## 6. Analisis Data

Dalam penelitian ini data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, kemudian dikumpulkan, disusun, diolah dan diklasifikasi ke dalam bagian-bagian tertentu, untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan dalam bentuk uraian-uraian dan pernyataan. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data dan bukan kuantitas.<sup>45</sup>

Dengan demikian, penelitian ini digunakan analisis kualitatif dengan cara menelaah berbagai peraturan hukum yang berlaku dan teori-teori para ahli hukum dan kemudian dihubungkan penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah dalam putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

---

<sup>43</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit.*, hal 51.

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> *Ibid.*

## **G. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini di susun ke dalam lima bab dan tiap-tiap bab diuraikan ke dalam sub-sub bab dan sub-sub bab dapat diuraikan lagi ke dalam bagian terkecil sesuai dengan keperluan sehingga tergambar sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab pertama pendahuluan dalam bab ini diuraikan atas tujuh sub bab, yaitu sub bab latar belakang, sub bab perumusan masalah, sub bab tujuan dan manfaat penulisan, sub bab kerangka konseptual, sub bab landasan teori, sub bab metode penelitian dan sub bab sistematika penulisan.

Bab kedua berisi tentang ketentuan umum gugatan perkara tanah dalam bab ini diuraikan atas empat sub bab, yaitu sub bab pengertian gugatan perkara tanah, sub bab jenis-jenis gugatan perkara tanah, sub bab akibat gugatan perkara tanah dan sub bab pengaturan gugatan perkara tanah.

Bab ketiga memuat ketentuan umum tentang ganti rugi, dalam bab ini diuraikan atas empat sub bab, yaitu sub bab pengertian ganti rugi, sub bab jenis-jenis ganti rugi, sub bab akibat hukum dari ganti rugi dan sub bab pengaturan tentang ganti rugi.

Bab keempat tentang penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah (studi Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb) terdiri atas tiga sub bab, yaitu sub bab putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb sudah memenuhi keadilan dan sub bab dasar putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb pada penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah.

Bab kelima Penutup dalam bab ini berisikan hasil pembahasan yang terdiri dari sub bab kesimpulan dan sub bab saran.



## BAB II

### KETENTUAN UMUM GUGATAN PERKARA TANAH

#### A. Pengertian Gugatan Perkara Tanah

Gugatan merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak yang dikuasai orang lain atau yang dilanggar orang lain, melalui pengadilan.<sup>46</sup> Kemudian dilihat dari sifat dan asal muasal timbulnya perkara, yang mana inisiatif timbulnya perkara perdata itu karena adanya gugatan dari orang (penggugat) yang merasa haknya dirampas orang lain (tergugat).<sup>47</sup> Oleh karena itu, suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.<sup>48</sup>

Terjadinya gugatan umumnya setelah pihak tergugat melakukan pelanggaran hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat dan pihak tergugat tidak mau secara sukarela memenuhi hak dan kewajiban yang diminta oleh pihak penggugat, sehingga akan timbul sengketa hak dan kewajiban antara penggugat dan tergugat.<sup>49</sup> Menurut Yulis, gugatan adalah surat yang diajukan oleh penggugat terhadap tergugat ke Pengadilan Negeri/ Mahkamah Syari'ah, yang memuat tuntutan hak yang di dalamnya

---

<sup>46</sup> Rumawi, dkk, *Hukum Acara Perdata*, Widina Bhakti Persada, Bandung, 2021, hal 51.

<sup>47</sup> Aah Tsamrotul Fuadah, *Hukum Acara Peradilan Agama Plus Prinsip Hukum Acara Islam dalam Risalah*, Rajawali Press, Depok, 2019, hal 9.

<sup>48</sup> Martha Eri Safira, *Hukum Acara Perdata*, CV. Nata Karya, Ponorogo, 2017, hal 17.

<sup>49</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal 31.

mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara dan suatu pembuktian kebenaran suatu hak.<sup>50</sup> Hal ini juga sama dengan Abdoel Jamali yang menyatakan bahwa perkara perdata yang diajukan oleh individu untuk memperoleh kebenaran dan keadilan wajib diselesaikan oleh hakim dengan kewajaran sebagai tugasnya.<sup>51</sup> Maka kelangsungan perkara yang bersangkutan tergantung kepada pihak penggugat apakah akan meneruskan gugatannya, atau akan melakukan perdamaian, akan mencabut gugatan, mengubah atau menambah gugatannya.<sup>52</sup>

Pengajuan perkara perdata timbul karena adanya orang yang merasa haknya dilanggar orang lain, kemudian dibuatlah surat gugatan sesuai syarat peraturan perundang-undangan.<sup>53</sup> Tidaklah mudah dalam membuat sebuah gugatan khususnya gugatan perdata, gugatan dapat dikatakan gampang-gampang susah atau gampang-gampang sukar.<sup>54</sup>

Akan dapat dikatakan mudah atau gampang jikalau pembuat gugatan adalah seorang yang telah ahli dan pengalaman tentunya, akan tetapi akan sukar bagi mereka yang awam atau bukanlah ahlinya dalam bidang tersebut. Jangankan untuk orang yang awam dibidang hukum, para sarjana hukum yang notabene dalam pekerjaan sehari-hari seorang Advokat pun sering kali masih mengalami kesulitan dalam membuat sebuah gugatan untuk kepentingan kliennya.<sup>55</sup>

Kemudian ada 2 teori tentang bagaimana menyusun sebuah surat gugatan yaitu :<sup>56</sup>

---

<sup>50</sup> Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2018, hal 18.

<sup>51</sup> Abdoel Jamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hal 196.

<sup>52</sup> Aah Tsamrotul Fuadah, *Op.Cit.*, hal 9.

<sup>53</sup> Martha Eri Safira, *Op.Cit.*, hal 5.

<sup>54</sup> Rumawi, dkk, *Op.Cit.*, hal 51.

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Martha Eri Safira, *Op.Cit.*, hal 20.

1. *Substantieserings theorie* yaitu membuat surat gugatan dengan menguraikan rentetan kejadian nyata yang mendahului peristiwa yang menjadi dasar gugatan.
2. *Individualiserings theorie* yaitu hanya memuat kejadian-kejadian yang cukup menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan.

Dalam hukum acara perdata tidaklah dimuat mengenai ketentuan dalam membuat sebuah gugatan, terkecuali memuat mengenai sedikitnya tentang tata cara membuat gugatan dan teori tentang beracara di dalam Pengadilan.<sup>57</sup> Menurut M. Yahya Harahap, keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*.<sup>58</sup>

Dalam proses pemeriksaan perkara perdata di pengadilan terdapat beberapa acara pemeriksaan dimuka hakim, diantaranya pengajuan gugatan oleh penggugat, kemudian pada sidang-sidang selanjutnya kalau tidak ada perdamaian dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh penggugat, kemudian dilanjutkan dengan pengajuan jawaban tergugat. Dalam pemeriksaan perkara dipersidangan jawab menjawab antara kedua belah pihak merupakan hal yang penting. jawaban ini sangat penting bagi tergugat, karena apabila tergugat tidak memberi jawaban, tergugat harus menyadari ia harus memikul akibat dari sikapnya. Dalam jawabanlah tergugat dapat mengemukakan argumentasi yang menguntungkan posisinya.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Rumawi, dkk, *Op.Cit.*, hal 51.

<sup>58</sup> Yulia, *Hukum Op.Cit.*, hal 13.

<sup>59</sup> Rumawi, dkk, *Op.Cit.*, hal 109.

Sementara itu ada pula perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.<sup>60</sup> Tidak semua keadaan dan atau objek sengketa dalam persidangan dapat dijelaskan dan dihadirkan di muka persidangan. Oleh karena itu, jika dianggap perlu hakim dapat melakukan pemeriksaan setempat (*descente*).<sup>61</sup> Sengketa tanah misalnya, seringkali ditemukan perbedaan mengenai fakta yang tidak jelas dan juga kadang tidak pasti. Tidak jarang pula mengenai batas-batas tanah, luas, nama jalan, juga keadaan tanah yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa juga bertentangan.<sup>62</sup>

Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah.<sup>63</sup> Hal ini juga sudah dijelaskan dalam Pasal 1623 Hukum Acara Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang berisikan bahwa jika suatu barang gugatan berupa benda tetap seperti tanah, maka nama kota dan kampung atau distrik dan juga nama jalan serta keempat atau paling tidak tiga batas-batasnya disebutkan. Kemudian disebutkan pula nama para pemilik tanah jika ada, yang berbatasan dengan tanah yang digugat itu, termasuk pula nama ayah mereka dan kakeknya pada waktu gugatan diajukan dan pada saat memberi kesaksian.

---

<sup>60</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/contoh-surat-gugatan-tanah-61744>,

Diakses tanggal 30 Mei 2023.

<sup>61</sup> Subekti Dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2008, hal 76.

<sup>62</sup> Fachrizal Azhar, dkk, Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Pada Perkara Perdata, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2021, hal 4.

<sup>63</sup> Yulia, *Op.Cit.*, hal 19.

Tetapi dalam hal seseorang yang terkenal, sudah cukup dengan menyebut nama dan ciri-cirinya serta tidak perlu menyebut nama ayah atau kakeknya. Demikian pula batas-batasnya tidak diperlukan lagi jika barang itu sangat terkenal, maka ketika mengajukan gugatan, ciri-ciri itu tidak perlu disebutkan. Penggugat bisa pula secara sah mengajukan gugatan dengan mengatakan bahwa sebidang tanah yang batas-batasnya tercantum dalam dokumen yang diajukan ke pengadilan adalah harta miliknya dengan status kepemilikan penuh. Untuk itu, apabila letak barang-barang yang hendak diperiksa tersebut di luar wilayah hukum dari pengadilan yang menangani perkaranya, kewenangan tersebut dilimpahkan kepada hakim yang wilayah hukumnya meliputi tanah, bangunan atau barang sengketa tersebut.<sup>64</sup>

## **B. Jenis-Jenis Gugatan Perkara Tanah**

Bentuk Gugatan dapat diajukan secara lisan atau secara tertulis.<sup>65</sup> Secara lisan bagi mereka yang tidak bisa baca tulis (buta huruf).<sup>66</sup> Gugatan lisan diajukan bilamana penggugat buta huruf maka surat gugatannya yang dapat dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan.<sup>67</sup> Namun, disebabkan sekarang sudah banyak advokat/pengacara maka sangat jarang terjadi kecuali mereka tidak bisa tulis baca.<sup>68</sup>

---

<sup>64</sup> Martha Eri Safira, *Op.Cit.*, hal 113.

<sup>65</sup> *Ibid.*, hal 37.

<sup>66</sup> Aah Tsamrotul Fuadah, *Op.Cit.*, hal 98-103.

<sup>67</sup> Yulia, *Op.Cit.*, hal 19.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hal 20.

Gugatan ada beberapa macam yakni ada gugatan provisional, ada gugatan rekonvensi dan gugatan intervensi dan gugatan dengan cuma-cuma (*prodeo*).<sup>69</sup> Gugatan yang terjadi dalam persidangan ada beberapa macam yakni :<sup>70</sup>

#### 1. Gugatan provisional

Gugatan provisional ialah gugatan yang bertujuan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak untuk dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan.

Adapun Prosedur pengajuannya sama dengan prosedur mengajukan gugatan pada umumnya dengan tetap memperhatikan kompetensi suatu pengadilan dan harus memenuhi syarat formal dan material suatu gugatan. Dalam praktik, gugatan provisional selalu menyatu dengan gugatan pokok, baik dalam posita maupun dalam petitum, hanya saja dipisahkan dengan sub judul “Dalam Provisi” untuk gugatan provisi dan “Dalam pokok perkara” untuk perkara yang pokok.

Gugatan provisional diperiksa dalam sidang pertama, dan dalam pemeriksaan tersebut akan terjadi dua kemungkinan :

- 1) Jika Hakim berpendapat bahwa gugatan provisional tersebut bersifat mendesak, maka Hakim akan memeriksa gugatan provisional sebelum memeriksa pokok perkara melalui tahapan jawaban, replik,

---

<sup>69</sup> Aah Tsamrotul Fuadah, *Op.Cit.*, hal 98-103.

<sup>70</sup> *Ibid.*, hal 103.

duplik khusus mengenai gugatan provisional, kemudian Hakim menjatuhkan putusan sela.

- 2) Jika Hakim berpendapat bahwa gugatan provisional tersebut bersifat tidak mendesak, maka gugatan tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dan tidak memerlukan putusan sela tetapi cukup dijelaskan kepada para pihak bahwa oleh karena gugatan provisional bersifat tidak mendesak, maka hakim akan mempertimbangkan dan memutus bersama-sama dengan putusan akhir, dan pernyataan hakim tersebut dinyatakan dalam Berita Acara Persidangan.

## 2. Gugatan rekonvensi

Gugatan rekonvensi maksudnya adalah gugat balik yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, diajukan bersama-sama dengan jawaban Tergugat pada waktu Tergugat mengajukan jawaban kepada pihak Penggugat. Maka Tergugat asal itu menjadi Penggugat rekonvensi, dan penggugat asal menjadi Tergugat rekonvensi. Tergugat, baru dapat melakukan gugatan rekonvensi apabila secara kebetulan berkaitan dengan hukum kebendaan yang sedang diperiksa dalam sidang pengadilan.

Gugat rekonvensi tidak boleh dilakukan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan hukum perorangan atau yang menyangkut status orang. Tujuan gugatan rekonvensi ini adalah untuk mengimbangi gugatan Penggugat agar samasama dapat diperiksa sekaligus dan untuk

menggabungkan dua tuntutan yang berhubungan untuk diperiksa dalam persidangan sekaligus sehingga mempermudah prosedur pemeriksaan, menetralkan tuntutan konvensi, memudahkan acara pembuktian, menghemat biaya dan menghindari putusan yang saling bertentangan.

Supaya gugatan rekonsvansi dinyatakan sah, maka harus dipenuhinya syarat materil dan syarat formil. HIR tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan rekonsvansi, namun agar gugatan tersebut dianggap ada dan sah, gugatan harus dirumuskan secara jelas.<sup>71</sup> Gugatan rekonsvansi tidak boleh dilakukan dalam hal pelaksanaan putusan Hakim, sebab dalam hal ini perkaranya sudah diputus dan tidak ada tempat lagi untuk mengajukan gugatan rekonsvansi.<sup>72</sup>

### 3. Gugatan intervensi

Gugatan intervensi ialah ikut sertanya pihak ketiga yang mempunyai kepentingan, dalam suatu perkara yang sedang diperiksa, baik dengan cara menyertai maupun dengan cara menengahi, yang kalau tidak dilakukan tentu haknya akan dirugikan. Ada tiga macam intervensi dalam praktik peradilan yaitu :<sup>73</sup>

- a. *Tussenkoms* (menengahi) yaitu masuknya pihak ketiga ke dalam sidang pengadilan yang sedang berlangsung untuk membela kepentingannya sendiri.

---

<sup>71</sup> Yulia, *Op.Cit.*, hal 24.

<sup>72</sup> Aah Tsamrotul Fuadah, *Op.Cit.*, hal 103.

<sup>73</sup> *Ibid.*

- b. *Voging* (menyertai) yaitu masuknya pihak ketiga untuk membela kepentingan salah satu pihak yakni penggugat atau tergugat.
- c. *Vrijwaring* (*garantie*) yaitu aksi hukum yang dilakukan tergugat untuk menarik pihak ketiga dalam perkara yang sedang berlangsung guna menjamin kepentingan tergugat dalam menghadapi gugatan penggugat.

#### 4. Gugatan dengan cuma-cuma

Gugatan dengan cuma-cuma adalah gugatan tanpa membayar biaya perkara karena alasan tidak mampu.

### C. Akibat Gugatan Perkara Tanah

Akibat hukum gugatan salah pihak, keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, demikian juga sebaliknya apabila sebagai tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Ada beberapa akibat dari adanya gugatan tersebut sebagai berikut :<sup>74</sup>

#### 1. Gugatan diajukan oleh Penggugat yang tidak memiliki Hak Secara Hukum

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona*. Misalnya gugatan diajukan oleh orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut

---

<sup>74</sup> <https://analisahukum.com/akibat-hukum-gugatan-salah-pihak/>, Diakses tanggal 30 Mei 2023.

pembatalan perjanjian. Seharusnya orang yang ikut dalam perjanjian yang berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian.

## 2. Gugatan Salah Pihak yang Digugat

Apabila dalam Perjanjian Jual Beli antara si A dan B, dimana B sebagai Peminjam dan C sebagai saksi dalam Perjanjian. Oleh karena si B tidak dapat mengembalikan uang maka si A menggugat si B dan C. Jadi disini menarik si C untuk melunasi hutang si B merupakan kesalahan dalam menentukan pihak yang digugat.

## 3. Gugatan kurang pihak (*Plurim Litis Consortium*)

Gugatan kurang pihak dapat terjadi apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat adalah tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) merupakan putusan dimana dalam hal ini hakim mengatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, karena mengandung cacat formil. Putusan tidak dapat diterima yaitu putusan akhir yang bersifat negatif.<sup>75</sup> Dalam hal ini pengadilan tidak menyelesaikan materi pokok Perkara, karena gugatan yang diajukan mengandung cacat formil, yang mengakibatkan pengadilan tidak mungkin menyelesaikan materi pokok perkara.<sup>76</sup> Apabila penggugat menghendaki

---

<sup>75</sup> I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra, dkk, Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Dalam Gugatan Cerai Gugat Di Pengadilan Agama Badung, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020, hal 307.

<sup>76</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 428.

penyelesaian sengketa tentang kasus yang sama, penggugat dapat mengajukan gugatan baru dengan jalan memperbaiki gugatan dengan dalil gugatan yang jelas.<sup>77</sup>

M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :<sup>78</sup>

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR.
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum.
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*.
4. Gugatan mengandung cacat *osbcuur libel, ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Beberapa alasan yang merupakan suatu penyebab sebuah gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil yaitu:<sup>79</sup>

1. Surat kuasa yang diajukan tidak sah.
2. Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum.
3. Gugatan *premature*.
4. Gugatan di luar kompetensi.
5. Gugatan *obscuur libel*.
6. Gugatan *error in persona*.
7. Gugatan daluwarsa.

---

<sup>77</sup> *Ibid.*

<sup>78</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal 811.

<sup>79</sup> I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra, dkk, *Op.Cit*, hal 307.

#### D. Pengaturan Gugatan Perkara Tanah

Bentuk gugatan lisan, diatur dalam Pasal 120 HIR (Pasal 144 RBG) yang menegaskan bilamana penggugat buta huruf maka surat gugatannya dapat dimasukkan dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang mencatat gugatan itu atau menyuruh mencatatnya.

Pada saat Undang-Undang (HIR) ini dibuat tahun 1941 (St.1941, No 44), ketentuan Pasal 120 ini benar-benar realistis, mengakomodasi kepentingan anggota masyarakat buta huruf yang sangat besar jumlahnya pada saat itu. Ketentuan ini sangat bermanfaat membantu masyarakat buta huruf yang tidak mampu membuat dan memformulasi gugatan tertulis. Mereka dapat mengajukan gugatan dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang oleh Undang-Undang diwajibkan untuk mencatat dan menyuruh catat gugat lisan, dan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri memformulasinya dalam bentuk tertulis. Selain itu, ketentuan ini melepaskan rakyat kecil yang tidak mampu menunjuk seorang kuasa atau pengacara, karena tanpa bantuan pengacara dapat memperoleh bantuan pertolongan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk membuat gugatan yang diinginkannya.<sup>80</sup>

Namun demikian, memerhatikan luasnya Indonesia serta tingkat kecerdasan yang tidak merata terutama di pelosok pedesaan, dihubungi dengan mahalnya biaya jasa pengacara, ketentuan Pasal 120 HIR, dianggap masih perlu dipertahankan dalam pembaruan hukum acara perdata yang akan datang.<sup>81</sup> Terlepas dari hal di atas, terdapat beberapa segi yang perlu dibicarakan mengenai pengajuan gugatan secara lisan. Yang terpenting di antaranya adalah sebagai berikut :<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal 48.

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> *Ibid.*

## 1. Syarat Formil Gugatan Lisan

Penggugat tidak bisa membaca dan menulis. Dengan kata lain, penggugat buta aksara. Dalam Pasal 120 HIR, hanya disebut buta aksara. Tidak termasuk orang yang buta hukum atau yang kurang memahami hukum. Juga tidak disyaratkan orang yang tidak mampu secara finansial. Tidak dimasukkan syarat kemampuan finansial sebagai syarat yang diakumulasi dengan buta aksara, membuat ketentuan ini kurang adil. Alasannya orang yang kaya tetapi buta aksara, pada dasarnya dapat membiayai pengacara, sehingga kurang layak mendapat bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri.

## 2. Cara Pengajuan Gugatan Lisan

Pengajuan gugatan dilakukan dengan cara, yaitu diajukan dengan lisan, kepada Ketua Pengadilan Negeri dan menjelaskan atau menerangkan isi dan maksud gugatan.

Pengajuan atau pemasukan gugatan secara lisan, disampaikan sendiri oleh tergugat. Tidak boleh diwakilkan oleh kuasa atau pengacara yang ditunjuknya. Dengan menunjuk pengacara sebagai kuasa yang akan mewakili kepentingannya, menurut hukum dianggap telah melenyapkan syarat buta aksara. Kecuali yang ditunjuk sebagai kuasa terdiri dari anggota keluarga yang juga buta aksara, pada diri kuasa dianggap melekat syarat tersebut. Mengenai larangan ini, tertera juga dalam satu

Putusan Mahkamah Agung yang menegaskan, “orang yang diberi kuasa, tidak berhak mengajukan gugatan secara lisan”.<sup>83</sup>

### 3. Fungsi Ketua Pengadilan Negeri

Ketua Pengadilan Negeri wajib memberi layanan dan pelayanan yang harus diberikan Ketua Pengadilan Negeri, yaitu :

- a. Mencatat atau menyuruh catat gugatan yang disampaikan penggugat, dan
- b. Merumuskan sebaik mungkin gugatan itu dalam bentuk tertulis sesuai yang diterangkan penggugat.

Sehubungan dengan kewajiban mencatat dan merumuskan gugatan sebaik mungkin, Ketua Pengadilan Negeri perlu memerhatikan Putusan Mahkamah Agung tentang ini yang menegaskan, “Adalah tugas Hakim Pengadilan Negeri untuk menyempurnakan gugatan tulisan tersebut dengan jalan melengkapinya dengan petitum, sehingga dapat mencapai apa sebetulnya yang dimaksud oleh penggugat”.<sup>84</sup>

Pada saat ini, gugatan lisan sudah tidak lazim lagi, bahkan menurut Yurisprudensi MA tanggal 4-12-1975 Nomor 369 K/Sip/1973 orang yang menerima kuasa tidak diperbolehkan mengajukan gugatan secara lisan. Yurisprudensi MA tentang syarat dalam menyusun gugatan:<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, hal 49.

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> Yulia, *Op.Cit.*, hal 19.

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (MA tgl 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972).
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (MA tgl 21-11-1970 Nomor 492 K/Sip/1970).
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (MA tgl 13-5-1975 Nomor 151 /Sip/1975).
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah (MA tgl 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971).

Gugatan yang paling diutamakan adalah gugatan dalam bentuk tertulis. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR (Pasal 142 RBG). Menurut pasal ini, gugatan perdata harus dimasukkan kepada Pengadilan Negeri dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Memperhatikan ketentuan ini, yang berhak dan berwenang membuat dan mengajukan gugatan perdata adalah sebagai berikut :

1. Penggugat Sendiri

Surat gugatan dibuat dan ditandatangani oleh penggugat sendiri. Kebolehan penggugat membuat, menandatangani, dan mengajukan sendiri gugatan ke Pengadilan Negeri, adalah karena HIR maupun RBG tidak menganut sistem *verplichte procureur stelling*, yang mewajibkan penggugat harus memberi kuasa kepada yang berpredikat pengacara atau advokat untuk mewakilinya, sebagaimana hal itu dahulu dianut oleh Reglement op de Rechivordering (Rv).

Kebolehan ini dengan tegas disebut dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, dengan demikian :<sup>86</sup>

- a. Tidak ada keharusan atau kewajiban hukum bagi penggugat untuk menguasai atau memberi kuasa dalam pembuatan, penandatanganan, serta pengajuan gugatan kepada seseorang yang berpredikat pengacara atau advokat.
- b. Akan tetapi, hal itu tidak mengurangi haknya untuk menunjuk seseorang atau beberapa orang kuasa, yang akan bertindak mengurus kepentingannya dalam pembuatan dan pengajuan gugatan.

## 2. Melalui Kuasa

Selanjutnya, Pasal 118 ayat (1) HIR, memberi hak dan kewenangan kepada kuasa atau wakilnya untuk membuat, menandatangani, mengajukan atau menyampaikan surat gugatan kepada Pengadilan Negeri. Ketentuan ini, sejalan dengan yang digariskan pada Pasal 123 ayat (1) HIR yang mengatakan, baik penggugat dan tergugat (kedua belah pihak) :<sup>87</sup>

- a. Dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa yang dikuasakan untuk melakukan tindakan di depan pengadilan.
- b. Kuasa itu diberikan dengan surat kuasa khusus (*special power of attorney*). Supaya pembuatan dan penandatanganan serta pengajuan surat gugatan yang dilakukan kuasa sah dan tidak cacat hukum, harus ditempuh prosedur berikut.

---

<sup>86</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 1977, hal 11.

<sup>87</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal 50-51.

- c. Sebelum membuat dan menandatangani surat gugatan, kuasa yang akan bertindak mewakili penggugat, harus lebih dahulu diberi surat kuasa khusus.
- d. Berdasarkan surat kuasa, kuasa bertindak membuat, menandatangani dan mengajukan surat gugatan atas nama dan kepentingan penggugat atau pemberi kuasa (*lastgever, mandate*).
- e. Apabila kuasa atau penerima kuasa (*lasthebber; mandataris*), membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan sebelum mendapat kuasa atau lebih dahulu membuat dan menandatangani gugatan daripada tanggal surat kuasa :
- a) Gugatan yang dibuat dan ditandatangani kuasa itu, dianggap mengandung cacat formil.
  - b) Akibatnya, gugatan itu akan dinyatakan pengadilan tidak sah dan tidak dapat diterima atas alasan, gugatan ditandatangani oleh orang yang tidak berwenang (*unauthorized*) untuk itu, karena pada waktu kuasa menandatangani gugatan, dia sendiri belum mempunyai surat kuasa.

Selain itu juga, pengaturan tentang gugatan provisional, gugatan rekonvensi dan gugatan dengan cuma-cuma yakni :<sup>88</sup>

#### 1. Gugatan provisional

Secara tersirat gugatan provisional telah disebut dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg Peraturan yang agak jelas

---

<sup>88</sup> Aah Tsamrotul Fuadah, *Op. Cit.*, hal 98-103.

menyebutkan tentang gugatan provisional adalah Pasal 53 Rv/51 BRv, Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan serta Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

Sebelum mengabulkan gugatan provisional, hakim harus memperhatikan petunjuk Mahkamah Agung dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang putusan serta-merta dan provisional yang menyatakan bahwa Hakim tidak boleh menjatuhkan putusan serta-merta/provisional kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :<sup>89</sup>

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lainlain, di mana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.

---

<sup>89</sup> Abdul Manan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2000, hal 53.

- e. Dikabulkannya gugatan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai *bezugsrecht*.

## 2. Gugatan reconvensi

Pasal 132 huruf (a) HIR mendefinisikan reconvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Gugatan reconvensi tersebut diajukan tergugat kepada Pengadilan Negeri, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan penggugat.

Ketentuan Pasal 132 a HIR dan Pasal 157 RBg menyatakan bahwa dalam setiap gugatan, tergugat dapat mengajukan gugatan reconvensi terhadap Penggugat kecuali dalam:

- a. Penggugat dalam kualitas yang berbeda Reconvensi tidak boleh diajukan apabila Penggugat bertindak dalam suatu kualitas, sedangkan reconvensinya ditujukan pada diri Penggugat sendiri dan sebaliknya.
- b. Pengadilan yang memeriksa konvensi tidak berwenang memeriksa reconvensi Gugatan reconvensi tidak dibenarkan apabila Pengadilan Agama tidak mempunyai wewenang baik secara relatif maupun secara *absolut* memeriksa perkara gugat reconvensi tersebut.

Misalnya seorang istri menggugat cerai terhadap suaminya dengan tuntutan agar Hakim menyatakan perkawinannya putus dengan perceraian. Dalam persidangan, suaminya (Tergugat) mengajukan rekonsvensi dengan tuntutan agar istrinya membayar utang kepadanya karena istrinya punya utang kepadanya. Dalam hal ini, gugat rekonsvensi yang diajukan suaminya (Tergugat) harus ditolak karena Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili perkara utang piutang.

c. Dalam perkara mengenai pelaksanaan putusan

### 3. Gugatan dengan cuma-cuma

Menurut Pasal 237 HIR/273 RBg bahwa dalam hal penggugat atau tergugat tidak mampu membayar, maka ia dapat memohon kepada Ketua pengadilan untuk berperkara secara cuma-cuma dengan membawa keterangan tidak mampu dari Kepala Desa dan diketahui oleh Camat. Permintaan berperkara secara cuma-cuma ini harus diajukan sebelum perkara pokok diperiksa oleh pengadilan.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> *Ibid.*, hal 63.

## BAB III

### KETENTUAN UMUM TENTANG GANTI RUGI

#### A. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.<sup>91</sup> Salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.<sup>92</sup> Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.<sup>93</sup>

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :<sup>94</sup>

##### 1) Biaya.

Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi.

---

<sup>91</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal 223.

<sup>92</sup> Djoko Trianto, *Op.Cit.*, hal 61.

<sup>93</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hal 100.

<sup>94</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal 223-224.

2) Rugi.

Rugi adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur.

3) Bunga.

Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur.

Praktek dari aplikasi ganti rugi akibat adanya wanprestasi dari suatu kontrak dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan, dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut :<sup>95</sup>

- 1) Ganti rugi saja.
- 2) Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi.
- 3) Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi.
- 4) Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi.
- 5) Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.

Menurut Ahmadi Miru, Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan :<sup>96</sup>

- 1) Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).
- 2) Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

---

<sup>95</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal 30.

<sup>96</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hal 75.

Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :<sup>97</sup>

1) Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian.

Yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

2) Ganti rugi ekspektasi.

Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.

3) Pergantian biaya.

Yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

---

<sup>97</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal 224-228.

4) Restitusi.

Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

5) Quantum meruit.

Quantum Meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.

6) Pelaksanaan perjanjian.

Pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

## B. Jenis-Jenis Ganti Rugi

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan Hukum dapat dibagi dengan dua (2) pendekatan yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus.<sup>98</sup> Ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus baik untuk kasus wanprestasi, kontrak, maupun kasus yang berkaitan dengan perikatan termasuk karena perbuatan melawan hukum.<sup>99</sup>

Selain itu dalam ilmu hukum dikenal beberapa kategori dalam hal ganti rugi diantaranya :<sup>100</sup>

a. Ganti rugi nominal.

Ganti rugi nominal yaitu ganti rugi berupa pemberian sejumlah uang, meskipun kerugian sebenarnya tidak bisa dihitung dengan uang, bahkan bisa jadi tidak ada kerugian materiil sama sekali.

b. Ganti rugi penghukuman.

Ganti rugi penghukuman yaitu suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya, ganti rugi itu dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku.

c. Ganti rugi aktual.

Ganti rugi aktual yaitu ganti rugi yang didasarkan atas kerugian yang benar-benar diderita secara aktual dan dapat dihitung dengan mudah sampai ke nilai rupiah.

---

<sup>98</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal 136.

<sup>99</sup> *Ibid.*

<sup>100</sup> Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia dalam teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2012, hal 568.

d. Ganti rugi campur aduk.

Suatu variasi dari berbagai bentuk taktik dimana pihak kreditur berusaha untuk memperbesar haknya jika pihak debitur wanprestasi dan mengurangi/menghapuskan kewajibannya jika digugat oleh pihak lain dalam kontrak tersebut.

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan Hukum dapat dibagi dengan dua (2) pendekatan yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus.<sup>101</sup> Yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus baik untuk kasus wanprestasi, kontrak, maupun kasus yang berkaitan dengan perikatan termasuk karena perbuatan melawan hukum.<sup>102</sup>

Selain dari ganti rugi umum, dalam hukum perdata dikenal juga ganti rugi khusus yakni ganti rugi yang terbit dikarenakan perikatan perikatan tertentu, dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum, dalam KUHPerdata menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut: ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365), ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367), ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368), Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369), ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370), ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371), ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1380).<sup>103</sup>

Adapun dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengenai pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

---

<sup>101</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal 136.

<sup>102</sup> *Ibid.*

<sup>103</sup> *Ibid.*, hal 137.

- a. Uang.
- b. Tanah pengganti.
- c. Permukiman kembali.
- d. Kepemilikan saham atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Kemudian bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut :<sup>104</sup>

- a. Ganti Rugi Nominal

Ganti rugi nominal yaitu jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan. Tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung beberapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

- b. Ganti Rugi Kopensasi

Ganti rugi kopensasi adalah ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari sesuatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti itu disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya ganti atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan, keuntungan, atau gaji, dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

---

<sup>104</sup> Munir Faudy, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal 134-140.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman yaitu merupakan ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Bila ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berlakunya lebih keras sedangkan ganti rugi karena kontrak lebih lembut, itu adalah merupakan salah satu ciri dari hukum di zaman modern. Sebab didalam dunia yang berperadaban tinggi, maka seseorang haruslah selalu bersikap waspada untuk tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Karena itu bagi pelaku perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain, haruslah mendapatkan hukuman yang setimpal dalam bentuk ganti rugi.

### C. Akibat Hukum Dari Ganti Rugi

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.<sup>105</sup> Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum.<sup>106</sup> Akibat

---

<sup>105</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008, hal 192.

<sup>106</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 295.

hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud :<sup>107</sup>

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi yang dapat dituntut adalah ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum meliputi ganti rugi kekayaan atau ganti rugi moril yang dapat berupa :<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> *Ibid.*

<sup>108</sup> Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi, *Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2*, 2013, hal 119.

- a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang.
- b. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula.
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum.
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan.
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum dan
- f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

#### **D. Pengaturan Tentang Ganti Rugi**

Pada pokoknya hukum merupakan suatu bentuk peraturan yang berisikan suatu larangan, anjuran bahkan berisikan suatu kebolehan.<sup>109</sup> Disisi lain Hans Kelsen menyatakan bahwa suatu norma adalah milik suatu sistem norma dapat diuji hanya dengan meyakinkan adanya bahwa norma tersebut menderivasikan validitas dari norma dasar yang membentuk tata hukum.<sup>110</sup> Hans Nawiaski membahas *theorie von stufenufbau der rechtsordnung*, memberika susunan norma sebagai berikut :<sup>111</sup>

1. Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*).
2. Aturan dasar negara (*staatsgroundgesetz*).
3. Undang-undang formal (*formeel gesetz*).

---

<sup>109</sup> Jimly Ashidiqqie, *Perihal Undang-Undang*, Raja Grafindo Press, Jakarta, 2010, hal 70.

<sup>110</sup> *Ibid.*, hal 170.

<sup>111</sup> Maria Farida, *Ilmu Perundang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hal 28.

4. Peraturan pelaksanaq dan peraturan otonom (*verordnung en autonome satzung*).

Maria Farida Indrati Soeprapto menyatakan bahwa istilah perundang-undangan (*legislation, wetgeving* atau *gesetzgebung*) mempunyai 2 (dua) pengertian yang berbeda, yaitu :<sup>112</sup>

1. Perundang-undangan merupakan proses pembentukan/proses membentuk peraturan-peraturan negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah.
2. Perundang-undangan adalah segala peraturan negara, yang merupakan hasil pembentukan peraturan peraturan, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah.

Peraturan perundang-undangan itu sendiri merupakan salah satu dari bentuk norma hukum. Dalam literatur hukum dan perundang-undangan, secara umum terdapat tiga (3) macam norma hukum yang merupakan hasil dari proses pengambilan keputusan hukum, yaitu :<sup>113</sup>

1. Keputusan normatif yang bersifat mengatur (*regeling*).
2. Keputusan normatif yang bersifat penetapan administrasi (*beschikking*).
3. Keputusan normatif yang disebut vonnis. Selain ketiga bentuk produk hukum diatas, juga ada bentuk peraturan yang dinamakan “*beleids regels*” (*policy rules*) ini biasanya diterjemahkan ke dalam Bahasa

---

<sup>112</sup> *Ibid.*, hal 3.

<sup>113</sup> King Faisal Sulaiman, *Teori Peraturan Perundang-undangan dan Aspek Pengujiannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017, hal 7.

Indonesia menjadi peraturan kebijaksanaan, yang sering disebut sebagai quasi peraturan.

Kemudian menurut Sajipto Raharjo, peraturan perundang-undangan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :<sup>114</sup>

- a. Bersifat umum dan komprehensif yang merupakan kebalikan dari sifatsifat khusus dan terbatas.
- b. Bersifat universal. Artinya, dibentuk untuk menghadapi peristiwa-peristiwa yang akan datang yang belum jelas bentuk konkretnya. Oleh karena itu, tidak dapat dirumuskan untuk menghadapi peristiwa-peristiwa tertentu saja.
- c. Lazimnya bagi suatu peraturan perundang-undangan mencantumkan klausul yang memuat kemungkinan dilakukannya peninjauan kembali.

Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang dimulai dari Pasal 1240 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.<sup>115</sup> Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya.<sup>116</sup>

Dalam pasal 1246 KUHPerdara menyebutkan bahwa biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantinya, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya

---

<sup>114</sup> Sajipto Rahardjo, *Op.Cit.*, hal 25.

<sup>115</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hal 100.

<sup>116</sup> *Ibid.*

harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini.

Selain kerugian yang timbul dari wanprestasi, kerugian juga dapat ditimbulkan oleh Perbuatan melawan hukum, Perbuatan Melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdata.<sup>117</sup> Pasal 1365 KUHPerdata memberikan ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. ketentuan lainnya tertuang dalam Pasal 1366 KUHPerdata adalah setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati hatianya.

Tuntutan hak di dalam hukum acara perdata ada 2 (dua) macam yaitu tuntutan hak yang mengandung sengketa (*contentieuse jurisdictie*) yang dalam praktek disebut dengan gugatan, hal ini diatur dalam pasal 118 HIR dan Pasal 142 Rbg.<sup>118</sup> Sedangkan tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa (*Voluntaire jurisdictie*) atau dalam praktek disebut dengan permohonan. Contoh permohonan antara lain permohonan penetapan pengampuan sebagaimana diatur dalam Pasal 229 HIR, 263 Rbg.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> Soesilo dan Pramudji R, *Op.Cit.*, hal 306.

<sup>118</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal 2.

<sup>119</sup> *Ibid.*

**BAB IV**

**PENYELESAIAN GANTI RUGI ATAS PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM DALAM GUGATAN PERKARA TANAH (STUDI PUTUSAN  
HAKIM NOMOR 111/PDT.G/2022/PN JMB)**

**A. Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb Sudah Memenuhi Keadilan**

Dalam bidang hukum, perbuatan melawan hukum dapat dikatakan sebagai suatu masalah antara dua orang atau lebih yang keduanya sedang memperdebatkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi karena adanya kesalahpahaman antara kedua belah pihak sehingga menimbulkan akibat hukum bagi keduanya yaitu perbuatan melawan hukum. Dalam gugatan perkara tanah ini yang menjadi objeknya yaitu tanah yang terletak di Jln. RB Siagian RT. 01 Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. Apabila dilihat di dalam Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini tidak menjelaskan secara detail terkait dengan luas tanah yang menjadi objek dalam hal ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah. Seharusnya dalam Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut mencantumkan terkait dengan berapa luas tanah yang menjadi objek perkara tanah sehingga memberikan kepastian hukum terkait dengan *locus delicti* (lokasi perkara) dalam perkara ini tanah yang menjadi objek perbuatan melawan hukum pada Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

Timbulnya perkara hukum mengenai perkara Tanah ini berawal dari adanya gugatan yang dilakukan oleh Edi Yan Syah (penggugat) terkait dengan Christine (Tergugat I) harus membayar sebesar Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) karena sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak baik itu pihak Edi Yan Syah (penggugat) maupun Christine (Tergugat I) telah setuju untuk melakukan jual beli tanah seharga Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah).

Dalam perkara ini pihak tergugat belum melakukan pembayaran kepada pihak Edi Yan Syah (penggugat) namun pihak Christine (Tergugat I) meminta terlebih dahulu terkait dengan semua dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Edi Yan Syah (penggugat) atas objek tanah tersebut kemudian akan dilakukan pembayaran oleh Christine (Tergugat I). Namun, di sisi lain Edi Yan Syah (penggugat) merasa keberatan karena dalam hal jual beli tanah tersebut seharusnya dilakukan pembayaran terlebih dahulu atau setidaknya ada DP dari Christine (Tergugat I) terkait dalam hal jual beli tanah sebagai tanda jadi untuk membeli objek tanah tersebut. Dengan demikian dikarenakan kedua belah pihak merasa benar dan tidak mau mengalah dalam hal jual beli tanah ini maka oleh Edi Yan Syah (penggugat) melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi untuk menyelesaikan gugatan perkara perdata dalam hal perbuatan melawan hukum.

Apabila dilihat dalam isi Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah jelas bahwa seseorang yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum

dapat dikenakan sanksi dengan mengganti kerugian yang di derita korban akibat kesalahannya itu, melalui tuntutan yang diajukan kepada lembaga peradilan ataupun lembaga penyelesaian sengketa diluar peradilan. Akan tetapi, putusan Hakim dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut, Christine (Tergugat I) tidak dikenakan sanksi dengan mengganti kerugian yang dialami oleh Edi Yan Syah (penggugat). Dalam putusan Hakim dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb untuk perkara tanah ini diselesaikan dengan cara *win-win solution* sehingga tidak ada di antara para pihak yang merasa benar maupun merasa salah, merasa menang maupun merasa kalah.

Adapun cara *win-win solution* dalam putusan Hakim dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini baik pihak Edi Yan Syah (penggugat) namun pihak Christine (Tergugat I) sepakat untuk berdamai dengan ketentuan pihak Edi Yan Syah (penggugat) bersedia memberikan semua dokumen-dokumen yang dimiliki pihak Edi Yan Syah (penggugat) atas objek tanah yang terletak di Jln. RB Siagian RT. 01 Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi kepada pihak Christine (Tergugat I) dan pihak Christine (Tergugat I) bersedia membayar harga tanah tersebut sebesar Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) dengan ketentuan pihak Christine (Tergugat I) memberikan DP atas Tanah tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) setelah Surat perdamaian ini ditandatangani dan pihak Christine (Tergugat I) akan membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta

Rupiah) secara lunas setelah adanya Akta Perdamaian (*acte van dading*) yang di keluarkan oleh Pengadilan Negeri Jambi.

Dalam memutus suatu perkara pengadilan termasuk juga dalam hal ini Pengadilan Negeri Jambi dalam kasus ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah, hakim tentunya harus memutuskan berdasarkan nilai-nilai keadilan. Pernyataan demikian dapat dibuktikan dengan adanya irah-irah dalam putusan hakim yang tertulis “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Untuk itu, Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam menyelesaikan permasalahan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah ini harus mempertimbangkan nilai keadilan sehingga dalam putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut dapat diterima oleh kedua belah pihak yang sedang berperkara.

Selain itu, irah-irah dalam putusan hakim sebagaimana dijelaskan di atas, dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hal yang demikian tentu Sudah menjadi kewajiban Hakim untuk menggali dan memahami tentang gugatan perkara tanah tersebut sebelum memutuskan perkara, termasuk juga dalam hal ini perkara perdata terkait permasalahan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah karena jika Hakim tidak memahami terkait dengan gugatan perkara tanah tersebut maka putusan yang dikeluarkan oleh Hakim tersebut tidak memberikan nilai keadilan yang hidup di dalam

masyarakat. Oleh karena itu, dalam memutuskan suatu perkara termasuk perkara perdata, hakim Pengadilan Negeri Jambi harus mempertimbangkan nilai keadilan sehingga putusannya dapat diterima oleh kedua belah pihak dan semua lapisan masyarakat Jambi.

Apabila dilihat dalam penjelasan Jonaedi Efendi yang terdapat bahwa pertimbangan demi mewujudkan keadilan <sup>120</sup> maka putusan Hakim dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut hanya berlaku adil bagi si Christine (Tergugat I) saja karena membayar DP sebesar 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) setelah Surat perdamaian ini ditandatangani terlebih dahulu dan Christine (Tergugat I) akan membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara lunas setelah adanya Akta Perdamaian (*acte van dading*) yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jambi. Seharusnya DP pembayaran tanah yang terletak di Jln. RB Siagian RT.01 Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tidak sebesar 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Christine (Tergugat I) karena jika dilihat dengan harga tanah tersebut yaitu Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Jadi, Christine (Tergugat I) seharusnya membayar sebagian dari jumlah harga tanah tersebut yaitu Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atau paling kecil yaitu Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Menurut Jonaedi Efendi, keadilan harus selalu melekat dalam putusan Hakim karena keadilan merupakan tujuan utama dari hukum dan perundang-

---

<sup>120</sup> Ismu Gunadi dan Jonaedi Effendi, *Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana (Jilid 2)*, PT. Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2011, hal 109-110.

undangan itu sendiri.<sup>121</sup> Untuk itu, sudah seharusnya Hakim memutuskan terhadap Christine (Tergugat I) dengan menjatuhkan DP tanah tersebut sebagian atau sepertiga dari harga tanah tersebut sehingga dengan DP tersebut maka Christine (Tergugat I) akan merasa memiliki tanggung jawab untuk membayar. Jika DP hanya dibayar sebesar 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) maka dikeluarkan setelah dilakukan pembayaran DP tersebut kemudian dikeluarkan akta perdamaian akan dikhawatirkan di dalam pelunasan sisanya akan lama dilakukan oleh Christine (Tergugat I) kepada Edi Yan Syah (Penggugat).

Dikhawatirkan akan terjadi keterlambatan dalam pembayaran pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) karena di dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut tidak menjelaskan terkait dengan batas waktu pembayaran sisa sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut. Hal ini juga jika dilihat dari segi hukum sudah seharusnya dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut harus ada rentang waktu untuk melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut karena di dalam hukum selain berkaitan dengan lokasi perkara dimana memang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jambi yang mempunyai kewenangan hakiki yang dimana mengadili suatu permasalahan perdata yang terjadi dalam ruang lingkup daerah hukumnya, Hakim juga mengkaji terkait dengan waktu dalam menyelesaikan perkara.

---

<sup>121</sup> *Ibid.*

Dengan adanya rentang waktu di dalam melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut akan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang sedang berperkara terutama kepada Edi Yan Syah sebagai pihak penggugat sehingga apabila belum juga dilakukan pelunasan pembayaran tanah tersebut maka pihak tergugat dianggap telah melakukan penggelapan dan penipuan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 ayat 3 dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb. Untuk itu, sudah seharusnya di dalam putusan Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam menyelesaikan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara Tanah ini harus ada batas waktu pembayarannya sehingga Christine (Tergugat I) tidak ada alasan untuk mengundur-undur waktu dalam pelunasan sisanya.

Dalam perkara ini, para pihak juga menjamin terhadap perkara dan proses penyelesaiannya tersebut di atas tidak akan saling melakukan tuntutan hukum, baik melalui tuntutan pidana maupun gugatan perdata dikemudian hari. Dari pernyataan ini tentunya tidak menimbulkan keadilan karena jika memang salah satu pihak tidak memenuhi unsur-unsur dalam akta perdamaian tersebut berarti para pihak tersebut tidak akan melakukan tuntutan. Sedangkan dalam Pasal 2 ayat 3 dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb yang menyatakan bahwa apabila pihak kedua tidak melunasi sisa pembayaran setelah pembacaan akta perdamaian (*acte van dading*) di Pengadilan Negeri Jambi maka pihak kedua dianggap melakukan Penggelapan dan Penipuan. Dalam isi pasal ini tentunya telah memberikan

kesempatan kepada pihak pertama untuk melakukan gugatan secara pidana jika memang pihak kedua tidak melunasi sisanya, akan tetapi di dalam pasal 3 ayat 2 tersebut malah sebaliknya tidak mengizinkan pihak pertama untuk melakukan berbagai macam tuntutan.

Hal yang demikian tentu menimbulkan ketidakadilan kepada pihak pertama dalam hal ini adalah Edi Yan Syah (Penggugat) karena secara hukum, aturan hukum dibuat termasuk juga Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini bertujuan untuk membela Edi Yan Syah (Penggugat) karena dalam perkara tanah ini Edi Yan Syah (Penggugat) yang dirugikan bukan untuk membela Christine (Tergugat I) yang tidak dapat memenuhi isi Pasal 2 ayat 3 dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb dalam melakukan pelunasan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Edi Yan Syah (Penggugat). Apabila ingin mewujudkan rasa keadilan maka Christine (Tergugat I) harus segera melakukan pelunasan sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 2 ayat 3 dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb dan jika Christine (Tergugat I) tidak melakukan pelunasan maka sudah seharusnya pihak Edi Yan Syah (Penggugat) dapat melakukan penuntutan baik melalui gugatan perdata maupun tuntutan pidana di kemudian hari.

Dari kedua pasal tersebut telah menimbulkan pertentangan karena setiap hak orang berhak untuk melakukan tuntutan jika memang di dalam perjanjian maupun di dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Dengan demikian, di dalam Akta

Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini tidak menimbulkan keadilan karena antara pasal satu dengan pasal lain saling bertentangan sehingga tidak memberikan hak kepada salah satu pihak yaitu pihak pertama untuk dapat melakukan tuntutan jika haknya tidak dipenuhi oleh pihak lain (pihak kedua). Padahal, di dalam hukum Setiap orang berhak untuk menuntut haknya apabila haknya dilanggar oleh pihak lain.

Oleh karena itu, seharusnya di dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb itu tidak boleh membatasi hak seseorang untuk melakukan penuntutan baik secara pidana maupun perdata jika memang hak salah satu pihak tidak terpenuhi. Bukan sebaliknya malah membatasi hak untuk pihak pertama dalam melakukan gugatan baik secara pidana maupun Perdata jika Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jambi.

Dalam teori keadilan, hukum ialah mewujudkan keadilan dalam hidup bersama manusia. Maka menurut pandangan orang hukum yang sebenarnya adalah hukum positif yang merupakan suatu realisasi dari prinsip-prinsip keadilan.<sup>122</sup> Jika berpandangan dari teori keadilan ini maka sudah seharusnya terhadap pihak kedua untuk dikenakan pembayaran DP sebagian atau sepertiga dari besaran harga tanah tersebut dan tidak ada pembatasan untuk hak pihak pertama dalam melakukan gugatan baik secara pidana maupun perdata jika memang pihak kedua tidak membayar sisanya.

---

<sup>122</sup> Serlika Aprita dan Rio Adhitya, *Filsafat Hukum*, Rajawali Pers, Depok, 2020, hal 3.

## **B. Dasar Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb Pada Penyelesaian Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perkara Tanah**

Setiap perkara yang sampai ke pengadilan harus diputuskan oleh hakim, karena hakim adalah pelaksana hukum terakhir yang memutus perkara yang timbul dalam masyarakat. Oleh karena itu, ketika perkara itu sampai di pengadilan, meskipun tidak ada pengaturan hukum untuk hal itu, hakim dengan alasan apapun tidak dapat tidak meninjau perkara tersebut, sekalipun tidak ada dasar hukumnya. Tidak dapat ditolaknya suatu perkara yang masuk ke Pengadilan oleh Hakim karena hal tersebut telah diatur di dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berisikan bahwa tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya. Oleh karena itu menjadi kewajiban hakim untuk memutuskan perkara tersebut, meskipun tidak diatur sebelumnya.

Namun, dalam perkara tanah yang terletak di jalan RB Siagian RT. 1 Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi telah ada dasar hukum yang mengatur terkait dengan perkara tanah tersebut sehingga kepada semua pihak baik itu pihak pertama maupun pihak kedua dan pihak ketiga harus mentaati aturan hukum yang berlaku terkait dengan jual beli tanah. Jika memang terjadi perselisihan dalam hal jual beli tanah tersebut maka sudah seharusnya diselesaikan secara hukum di pengadilan negeri Jambi guna untuk

mendapatkan kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak baik itu pihak pertama pihak kedua maupun pihak ketiga dalam perkara ini. Untuk itu, tidak ada alasan hakim untuk menolak perkara jual beli tanah ini yang masuk ke Pengadilan Negeri Jambi.

Setiap hakim memiliki kebebasan untuk memutuskan setiap perkara yang disidangkan, demikian juga dengan perbuatan melawan hukum mengenai peminjaman tanah. Pada umumnya dalam memutus suatu perkara perdata, hakim harus mendasarkan putusannya pada keadaan yang sebenarnya, bukan hanya pada pertimbangan hukum. Hal ini harus diingat bahwa hakim harus memperhatikan keadaan selama proses berlangsung sehingga hakim dapat menilai berat ringannya perbuatan salah yang dilakukan oleh Christine (Tergugat I) terhadap Edi Yan Syah (penggugat) dalam hal perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah. Oleh karena itu, tidak ada alasan setiap Hakim untuk tidak mempunyai dasar pertimbangan untuk menolak suatu gugatan yang diajukan oleh Edi Yan Syah (penggugat) termasuk juga kasus perbuatan melawan hukum. Dasar pertimbangan Hakim inilah yang akan menentukan putusan hakim bagaimana penjatuhan terkait dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Christine sebagai Tergugat I dalam perkara tanah ini.

Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, seorang hakim harus menegakkan hukum dan keadilan untuk menjaga keadilan, hakim juga harus menegakkan hukum untuk mencapai kepastian hukum. Dengan adanya kepastian hukum tersebut

maka tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk dalam hal ini perbuatan melawan hukum yang diakibatkan oleh jual beli tanah, dapat dipidana sesuai dengan perbuatannya. Dapat dipidananya tergugat dalam kasus jual beli tanah ini dikarenakan di dalam akte perjanjian tersebut telah dicantumkan pada pasal 2 ayat 3 Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb bahwa apabila pihak kedua tidak melunasi sisa pembayaran setelah Pembacaan Akta Perdamaian (*acte van dading*) di Pengadilan Negeri Jambi maka pihak kedua dianggap melakukan penggelapan dan penipuan.

Selain itu juga, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam hal menimbang tentu tidak hanya menerima salah satu keterangan saja seperti dalam hal ini keterangan Edi Yan Syah selaku penggugat dalam perkara tanah ini, melainkan keterangan Christine (Tergugat I) dan Badan Pertanahan Kota Jambi dalam hal ini diwakili oleh Trie Dharmono Simaremare, ST sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, M. Trianda Dasa Prima sebagai Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Firdaus,SH sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Dwena Pebri Yantri, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama, Muhammad Andri Primadhani, SH sebagai Penata Pertanahan Pertama, Deramadana Ersya, SH sebagai Analis Hukum Pertanahan, Rizki Gustian Utama, SE sebagai Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Tri Purwanto, SH sebagai Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Mariyan Holid, SH sebagai Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (Tergugat II) juga didengarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sehingga dengan adanya keterangan baik dari pihak penggugat maupun

tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dapat mempertimbangkan hal-hal yang dianggap dapat menyelesaikan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah sebagaimana yang telah diajukan gugatan oleh penggugat.

Kemudian, adanya pasal 2 ayat 3 Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/ PN Jmb tersebut maka apabila pihak kedua tidak melunasi sisa pembayaran kepada pihak pertama dalam hal jual beli tanah tersebut maka sudah seharusnya pihak pertama melakukan penuntutan supaya pihak kedua dapat dijatuhkan sanksi pidana sebagaimana yang telah tercantum dalam akta perdamaian ini yaitu pihak kedua telah dianggap melakukan penggelapan dan penipuan. Oleh karena itu, hakim harus mempertimbangkan pertimbangan hukum dalam perkara jual beli tanah ini, termasuk perbuatan melawan hukum yang timbul dari jual beli tanah tersebut.

Dalam memutus semua perkara yang diajukan ke pengadilan, termasuk perkara jual beli tanah, hakim terlebih dahulu mendasarkan putusannya pada berbagai pertimbangan. Hal yang senada juga dijelaskan oleh Jonaedi Efendi yaitu kedudukan pertimbangan hukum dalam putusan sangat penting. Suatu pertimbangan hukum dalam putusan hakim dipandang cukup apabila memenuhi syarat minimal pertimbangan sebagai berikut :<sup>123</sup>

1. Pertimbangan hukum dan perundang-undangan.
2. Pertimbangan demi mewujudkan keadilan.
3. Pertimbangan untuk mewujudkan kemaslahatan.

---

<sup>123</sup> Ismu Gunadi dan Jonaedi Effendi, *Op.Cit.*, hal 109-110.

Terkait dengan pertimbangan yang pertama tersebut yaitu pertimbangan hukum dan perundang-undangan atau disebut dasar pertimbangan yuridis. Hal yang demikian sudah jelas bahwa Hakim dalam memutuskan suatu perkara harus melihat dasar hukum yaitu aturan perundang-undangan yang mengatur tentang jual beli tanah. Dalam hal ini adalah Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Apabila dilihat dalam Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb yang menjadi dasar pertimbangan hukum dan perundang-undangan oleh Hakim dalam mengadili perkara perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah yang dilakukan oleh Christine (Tergugat I) adalah Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan karena dalam hal ini Christine (Tergugat I) tidak membayar sisa dari perjanjian jual beli tanah tersebut sehingga menimbulkan perselisihan antara Christine (Tergugat I) sebagai pihak pembeli dan Edi Yan Syah (Penggugat) sebagai pihak penjual tanah.

Kemudian pertimbangan untuk mewujudkan kemaslahatan. Abdul Wahab Kholif berpendapat bahwa kemaslahatan tersebut harus merupakan kemaslahatan umum, bukan kemaslahatan yang bersifat perorangan.<sup>124</sup> Apabila dikaitkan dengan kemaslahatan maka dalam Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini maka hakim hanya mempertimbangkan dari aspek pembelinya saja sedangkan untuk penjual tanah apabila belum juga dilunasi sisa pembayaran oleh pembeli tersebut maka sulit untuk Edi Yan

---

<sup>124</sup> *Ibid.*, hal 111.

Syah (Penggugat) sebagai pihak penjual tanah untuk mengatakan bahwa perbuatan Christine (Tergugat I) sebagai pembeli sudah termasuk melakukan penggelapan atau penipuan karena di dalam putusan ini tidak ada batas untuk Christine (Tergugat I) sebagai pembeli melunasi sisa pembayaran jual beli tanah tersebut.

Apabila dilihat dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jambi maka belum termasuk ke dalam hal kemaslahatan yang bersifat umum karena Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini hanya mementingkan aspek Christine (Tergugat I) saja sedangkan untuk Edi Yan Syah (Penggugat) belum diperhatikan oleh majelis Hakim karena tidak ada batas waktu untuk Christine (Tergugat I) melunasi sisa pembayaran karena jika ada batas waktu di dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut maka pihak Penggugat (penjual) dapat mengajukan gugatan secara pidana dikarenakan perbuatan Christine (Tergugat I) telah termasuk ke dalam tindak pidana penggelapan dan penipuan sebagaimana yang telah tercantum di dalam pasal 2 ayat 3 Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb.

Tidak hanya itu saja, tidak terwujudnya unsur kemaslahatan dapat juga dilihat di dalam pasal 3 ayat 2 Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb yang pada intinya bahwa para pihak dalam proses penyelesaian tersebut tidak akan saling melakukan tuntutan hukum baik tuntutan secara pidana maupun gugatan secara perdata. Aturan dalam pasal 3 ayat 2 Akta

Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini tentunya membuat ketidakpastian hukum kepada para pihak.

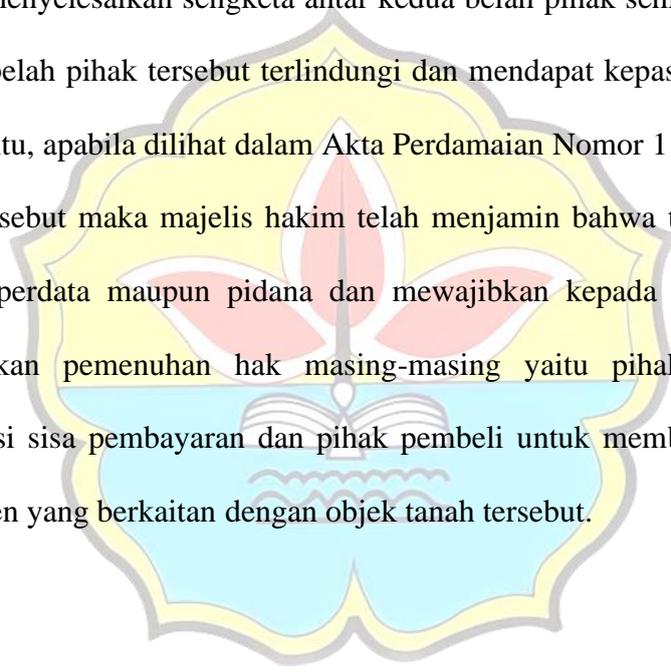
Hal ini dikatakan demikian karena apabila pihak Christine (Tergugat I) tidak membayar sisa jual beli tanah tersebut maka mustahil untuk pihak Edi Yan Syah (Penggugat) tidak melakukan tuntutan hukum baik tuntutan pidana maupun gugatan perdata karena dalam hal ini sudah dijelaskan bahwa jika Christine (Tergugat I) tidak membayar sisa tersebut maka tindakannya atau perbuatan Christine (Tergugat I) tersebut sudah termasuk ke dalam tindak pidana penggelapan dan penipuan.

Namun jika pihak Tergugat I (pembeli) tidak membayar sisa jual beli tanah tersebut maka dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb menjamin tidak ada tuntutan secara perdata maupun pidana. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 3 ayat 2 Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb bahwa para pihak juga menjamin, terhadap sengketa dan proses penyelesaiannya tersebut di atas tidak akan saling melakukan tuntutan hukum, baik melalui tuntutan pidana maupun gugatan perdata di kemudian hari.

Dengan adanya Pasal 3 ayat 2 Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini sudah jelas bahwa terhadap tergugat jika telah diputuskan dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb ini maka pihak Tergugat I (pembeli) harus segera melakukan pelunasan terkait dengan pembayaran jual beli tanah. Selain itu juga diwajibkan kepada pihak pertama untuk memberikan semua dokumen-dokumen yang dimiliki pihak pertama

atas objek tanah yang terletak di Jln. RB Siagian RT. 01 Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi kepada pihak kedua (pembeli).

Hal ini dilakukan oleh majelis hakim di dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut karena putusan hakim tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan secara perdata dan juga mengingat bahwa peradilan dalam ranah perdata hanya untuk menyelesaikan sengketa antar kedua belah pihak sehingga kepentingan kedua belah pihak tersebut terlindungi dan mendapat kepastian hukum. Oleh karena itu, apabila dilihat dalam Akta Perdamaian Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut maka majelis hakim telah menjamin bahwa tidak ada tuntutan secara perdata maupun pidana dan mewajibkan kepada para pihak untuk melakukan pemenuhan hak masing-masing yaitu pihak pembeli untuk melunasi sisa pembayaran dan pihak pembeli untuk memberikan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tanah tersebut.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pada pembahasan di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Putusan Hakim Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb belum memenuhi keadilan karena Hakim dalam hal ini hanya memperhatikan hak Christine (Tergugat I) sebagai pihak pembeli saja tanpa memperhatikan hak Edi Yan Syah (Penggugat) sebagai pihak penjual tanah.
2. Dasar putusan hakim nomor 111/Pdt.G/2022/PN Jmb pada penyelesaian ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam gugatan perkara tanah adalah Hakim dalam menyelesaikan perkara ini dengan menggunakan pertimbangan hukum dan pertimbangan untuk mewujudkan kemaslahatan dan Hakim telah memutuskan dengan mengeluarkan akta perdamaian yang berisikan apabila pihak kedua tidak melunasi sisa pembayaran setelah Pembacaan Akta Perdamaian (*acte van dading*) di Pengadilan Negeri Jambi maka pihak kedua dianggap melakukan penggelapan dan penipuan.

#### **B. Saran**

Adapun saran yang dapat diberikan oleh penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Majelis Pengadilan Negeri Jambi harus membuat batas waktu yang harus dipenuhi oleh pihak Tergugat I dalam Akta Perdamaian.
2. Tergugat I harus segera melakukan kewajibannya sesuai dengan isi dalam Akta Perdamaian pada putusan Pengadilan Negeri Jambi untuk melakukan pembayaran sisa jual beli tanah tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Aah Tsamrotul Fuadah, *Hukum Acara Peradilan Agama Plus Prinsip Hukum Acara Islam dalam Risalah*, Rajawali Press, Depok, 2019
- Abdoel Jamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007
- Abdul Manan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2000
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2016
- Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Hardiyatmo dan Hary Christady, *Mekanika Tanah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992
- Ismu Gunadi dan Jonaedi Effendi, *Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana (Jilid 2)*, PT. Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2011

Jimly Ashidiqqie, *Perihal Undang-Undang*, Raja Grafindo Press, Jakarta, 2010

King Faisal Sulaiman, *Teori Peraturan Perundang-undangan dan Aspek Pengujiannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Maria Farida, *Ilmu Perundang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007

Martha Eri Safira, *Hukum Acara Perdata*, CV. Nata Karya, Ponorogo, 2017

Mu'adi Sholih, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2010

Munir Faudy, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002

Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005

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

PN. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Bandung, 2015

Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Riduan Syahrani, *Sistem Peradilan Dan Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016

- Rumawi, dkk, *Hukum Acara Perdata*, Widina Bhakti Persada, Bandung, 2021
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Serlika Aprita dan Rio Adhitya, *Filsafat Hukum*, Rajawali Pers, Depok, 2020
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Subekti Dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2008
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 1977
- Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998
- Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfaera, Bandung, 2015
- Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia dalam teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2012
- Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2018

## **B. Jurnal**

- Fachrizal Azhar, dkk, Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Pada Perkara Perdata, *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2021

I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra, dkk, Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) Dalam Gugatan Cerai Gugat Di Pengadilan Agama Badung, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020

Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi, *Lex Journalica Volume 10 Nomor 2*, 2013

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945  
Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan  
Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama  
Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

### **D. Internet**

<https://analisahukum.com/akibat-hukum-gugatan-salah-pihak/>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/contoh-surat-gugatan-tanah-61744>