

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
PENDUDUKAN TANAH TANPA HAK
(Studi Putusan No. 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo)**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo*



IAIN PALOPO

Oleh

Iyansi
1903030041

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
PENDUDUKAN TANAH TANPA HAK
(Studi Putusan No. 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo)**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo*



IAIN PALOPO

Oleh

Iyansi
1903030041

Pembimbing:

- 1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S. H., M. H**
- 2. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S. H. M. H**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2025**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Iyansi
NIM : 1903030041
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya, segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya. Bilamana di kemudian hari ternyata pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo, 30 April 2025

Yang membuat pernyataan,



Iyansi

NIM 1903030041

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan No.16/Pdt.G/2017.PN.Palopo)* yang ditulis oleh *Iyansi* Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 1903030041, Mahasiswa Program Studi *Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo*, yang dimunaqasyahkan pada hari *Kamis*, tanggal *30 April 2025* bertepatan dengan *17 Zulkaidah 1446 Hijriyah* telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar *Sarjana Hukum (S.H)*.

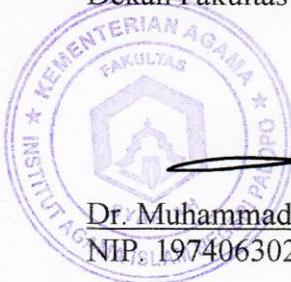
Palopo, 30 April 2025

TIM PENGUJI

- | | | |
|--|-------------------|---------|
| 1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. | Ketua Sidang | (.....) |
| 2. Dr. H. Haris Kulle, Lc.M.Ag. | Sekretaris Sidang | (.....) |
| 3. Dr. H. Firman Muhammad Arif, Lc., M.HI | Penguji I | (.....) |
| 4. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H | Penguji II | (.....) |
| 5. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H.,M.H. | Pembimbing I | (.....) |
| 6. Muh. Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H | Pembimbing II | (.....) |

Mengetahui:

a.n Rektor IAIN Palopo
Dekan Fakultas Syariah



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP. 197406302005011004

Ketua prodi
Hukum Ekonomi Syariah



Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
NIP. 199204162018012003

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ. وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا وَمَوْلَانَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَا بَعْدُ.

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah swt yang telah menganugerahkan rahmat, hidayah, serta kekuatan lahir dan batin, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan PN Palopo Nomor 16/PDT.G.S/2017)” setelah melalui proses yang panjang. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad saw, kepada para keluarga, sahabat dan pengikut-pengikutnya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus diselesaikan, guna memperoleh gelar sarjana Pendidikan dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan bimbingan dari dosen pembimbing, serta dorongan dari banyak pihak terkhusus dan teristimewa kepada orang tuaku tercinta ayahanda **Akbar** dan ibunda **Mellah**, yang telah mengasuh dan mendidik peneliti dengan penuh kasih sayang sejak kecil hingga sekarang, dan segala yang telah diberikan kepada anak-anaknya, serta semua saudara dan saudariku yang selama ini membantu dan mendoakanku. Mudah-mudahan Allah swt mengumpulkan kita semua dalam surga-Nya kelak.

Walaupun penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, peneliti menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dengan penuh ketulusan hati dan keikhlasan, kepada:

1. Dr. Abbas Langaji, M.Ag. selaku Rektor IAIN Palopo, Dr. Munir Yusuf, M.Pd. selaku Wakil Rektor I, Dr. Masruddin, S.S., M. Hum. selaku Wakil Rektor II, dan Dr. Mustaming, S. Ag., M.HI. selaku Wakil Rektor III IAIN Palopo.
2. Dr. Muhammad Tahmid Nur, S. Ag., M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Palopo, beserta Dr. H. Haris Kulle, Lc, M. Ag. selaku Wakil Dekan I, Ilham, S. Ag., M.A. selaku Wakil Dekan II, Muhammad Darwis, S.Ag., M. Ag. selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah IAIN Palopo.
3. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di IAIN Palopo beserta staf yang telah membantu dan mengarahkan dalam proses penyelesaian skripsi.
4. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., dan Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, dan mengarahkan dalam rangka menyelesaikan skripsi ini.
5. Dr. Firman Muh. Arif Lc, M.HI dan Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. selaku penguji I dan penguji II yang telah banyak memberi arahan untuk penyelesaian skripsi ini.

6. Dr. Abdain, S.Ag, M.HI. Selaku Dosen Penasehat Akademik penulis.
7. Seluruh Dosen dan Seluruh Staf Pegawai IAIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di IAIN Palopo dan memberikan bantuan dan melayani penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Zainuddin., S,S.E., M.Ak. selaku kepala Unit perpustakaan beserta karyawan dan karyawan dalam ruangan lingkup IAIN Palopo, yang telah banyak membantu, khususnya dalam mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
9. Ketua Pengadilan Negeri Palopo, Para Hakim, Panitera dan Para Pihak Pengadilan Negeri Palopo yang telah membantu memberikan data dan informasi terkait permasalahan yang diteliti.
10. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2019 terkhusus HES B dan teman-teman KKN angkatan XL11 dan teman-teman PPL yang membantu dan memberi dukungan kepada peneliti untuk menyelesaikan skripsi.
11. Teman-teman “Pea Lapangan” Winda, Cici, Dhini dan Nhina yang selalu membantu, mendukung, memberikan motivasi, dan selalu ada bersama peneliti terkhusus dalam menyelesaikan skripsi.
12. Kepada Keluarga saya tercinta kakak dan adik saya yang selalu mendoakan dan mendukung penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi terkhusus Andas dan Jemi yang selalu membantu penulis dalam kondisi apapun penyelesaian studi penulis dan selalu mendoakan penulis dalam proses penyelesaian studi dan penyelesaian skripsi penulis. Dan terimah kasih

selalu menjadi penenang bagi peneliti terima kasih menjadi support sistem terbaik.

13. Teman teman seperjuangan di kampus (Iain Palopo), Ayu Lestari, S.H, Cici, Supera S.H, Alda Andriani, Yuni, Dwiyanti S.H, Riska Andi Baso,S.H dan Desi Ratnasari,S.H. Dan sema pihak yang tidak dapat saya sebut satu persatu yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.
14. Teruntuk diri saya sendiri. Terima kasih sudah kuat melewati lika liku kehidupan hingga sekarang dan untuk hati yang masih tetap tegar dan ikhlas menjalani semuanya. Saya bangga pada diri saya sendiri. Ke depannya untuk lebih berkembang lagi menjadi dan menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari.

Palopo, 11 Oktober 2024

Peneliti.

Iyansi

NIM. 1903030041

PEDOMAN LITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab-Latin

Penulisan Transliterasi Arab Latin pada Penelitian Skripsi ini mengacu pada hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158 Tahun 1987 Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	-	-
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	Ś	Es dengan titik di atas
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	H	Ha dengan titik di bawah
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet dengan titik di atas
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Şad	Ş	Es dengan titik di bawah
ض	Đađ	Đ	De dengan titik di bawah
ط	Ṭa	Ṭ	Te dengan titik di bawah
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet dengan titik di bawah
ع	'Ain	'	Koma terbalik atas

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Fa
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau menoftong dan vokal rangkap atau diftong, vokal bahasa arab yang lambangnya berupa tanda harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	<i>Fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>Dammah</i>	U	U

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	<i>Fathah dan ya</i>	AI	A dan I
وَ	<i>Fathah dan wau</i>	AU	A dan U

Contoh:

كَيْفًا: *kaiifa*

هُوْلًا: *hauला*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَ ... آ ...	<i>Fathah dan Alif atau ya</i>	Ā	A dengan garis di atas
إِ	<i>Kasrah dan ya</i>	ī	I dengan garis di atas
أُ	<i>Ḍammah dan wau</i>	ū	U dengan garis di atas

Garis datar di atas huruf *a*, *i*, dan *u* bisa juga diganti dengan garis lengkung seperti huruf *v* yang terbalik menjadi *â*, *î*, dan *û*. Model ini sudah dibakukan dalam *font* semua sistem operasi.

Contoh:

مَاتَ: *mâta*

رَمَى: ramâ

يَمُوتُ: yamûtu

4. *Ta marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *Fathah*, *Kasrah*, *Ḍammah* transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya.

Kalau kata yang terakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasi kandungan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ: *raudah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ: *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ: *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا: *rabbānā*

نَجَاتِنَا: *najjātnā*

الْحَقُّ: *al-ḥaqq*

الْحَجُّ: *al-hajj*

نُعِمُّ: *nu'ima*

عَدُوُّ: *'aduwwun*

Jika huruf *و* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (i).

Contoh:

عَلِيٌّ: *'ali* (bukan *'aly* atau *'aliyy*)

عَرَبِيٌّ: *'arabi* (bukan *'arabiyy* atau *'araby*)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال* (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang transliterasi seperti biasa *al-* baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qomariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ: *Al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ: *Al-zalzalah*

الفَلْسَفَةُ: *Al-falsafah*

الْبِلَادُ: *Al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak ditengah dan diakhir kata. Namun bila *hamzah* terletak di awal kata ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْمُرُونَ: *ta'mūna*

النَّوْءُ: *al-nau'*

شَيْءٌ: *syai'un*

أَمْرٌ: *umirtu*

8. Penulisan Bahasa Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dilakukan dalam Bahasa Indonesia, kata istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan Bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam Bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas, misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *Al-Qur'ān*), *Sunnah*, khusus, dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fī Zilāl al-Qurān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-‘Ibārāt bi ‘umūm al-laḥẓ lā bi khusūṣ al-sabab

9. *Laḥẓ al-Jalālah* (الله)

Kata “*Allah*” yang didahului partikel seperti jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ: *dīnullāh*

بِاللَّهِ: *billāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *Laḥẓ al-Jalālah* ditransliterasikan dengan huruf [t].

Contoh:

هُمُفِيْرُ حَمَةِ اللَّهِ: *hum fi raḥmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf capital (*All caps*) dalam transliterasi huruf-huruf tersebut dikenal ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman Ejaan Bahasa Indonesia (EYD) yang berlaku,

huruf kapital misalnya digunakan untuk menuliskan huruf awal nama dari (orang, tempat, bulan, dan huruf pertama dalam permulaan kalimat).

Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut. Bukan huruf awal kata sandangnya, jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Ketentuan juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang *al-*, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Syahru Ramaḍān al-lazī unzila fih al-Qur'ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-munqiz min al-Ḍalāl

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dilakukan adalah:

SWT	= <i>Subhanahu Wa Ta'ala</i>
SAW	= <i>Sallallahu 'Alaihi Wasallam</i>
Q.S	= <i>Qur'an Surah</i>
H.R	= Hadis Riwayat
PN	= Pengadilan Negeri
PLP	= Palopo
DSN	= Dewan Syariah Nasional
PDT.G.S	= Perdata Gugatan Sederhana
KUHPer	= Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KHES	= Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
NO	= Nomor

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PRAKATA.....	v
PEDOMAN LITERASI ARA-LATIN DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR AYAT.....	xx
DAFTAR HADIS	xxi
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii
ABSTRAK	xxiv
ABSTRACT	xxv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan masalah.....	6
C. Tujuan penelitian.....	6
D. Manfaat penelitian.....	6
BAB II KAJIAN TEORI	8
A. Penelitian terdahulu yang relevan	8
B. Landasan teori	10
C. Kerangka pikir.....	29
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Jenis Penelitian.....	30
B. Pendekatan Penelitian	31
C. Lokasi Penelitian	31
D. Desain Penelitian.....	31
E. Sumber Data.....	32
F. Teknik Pengumpulan Data	33
G. Pemeriksaan Keabsahan Data	34
H. Teknik Pengolahan Data	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Kronologi Kasus.....	36
B. Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan No.16/Pdt.G/2017/PN.Palopo).....	37
C. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan No.16/Pdt.G/2017/PN.Palopo	58

BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN.....	72

DAFTAR KUTIPAN AYAT

Kutipan Ayat 1 QS. An Nisaa ayat ٢٩	26
Kutipan Ayat 2 QS Al-Baqarah ayat 188.....	26

DAFTAR HADIS

Hadist Riwayat Imam Ahmad tentang Mudarat.....	25
Hadits Riwayat Abu Daud dan Daruquthni	67
Hadist Riwayat Muhammad Rawas, dan Wahbah Al-Zuhaili	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir.....	29
Gambar 4.1 Alur Pendaftaran	42
Gambar 4.2 Alur Penyelesaian Perkara Perdata Sampai Putusan Hakim.....	43

ABSTRAK

Iyansi, 2025 “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan No.16/Pdt.G/2017/PN.Palopo)*”, Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh Muammar Arafat Yusmad dan Muhammad Yassir Akbar Ramadhani

Skripsi ini membahas tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak, penelitian ini bertujuan untuk guna mengetahui dan memahami putusan Hakim, dan perpektif hukum ekonomi Syariah terhadap pendudukan tanah tanpa hak. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian ini adalah penelitian lapangan, dimana peneliti memperoleh atau mendapatkan data primer dengan melakukan wawancara bersama Hakim, panitera, jurusita, pihak penggugat dan tergugat, serta kuasa hukum penggugat dan tergugat, teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi guna menemukan data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertimbangan Hakim terhadap kasus pendudukan tanah tanpa hak perkara Nomor 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo adalah pertimbangan hukum dan pertimbangan duduk perkara. Pertimbangan hukumnya adalah jual beli tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) dan sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan beritikad baik saat proses jual beli tanah. Dan telah memiliki alat bukti berdasarkan hukum acara perdata secara enumeratif diatur dalam Pasal 1866 KUHPperdata, Pasal 164 HIR yang terdiri dari bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah, bukti yang dimiliki adalah foto copy sertifikat hak milik No.01284 atas nama pemegang hak CHERLY CHANDRA TISAINI, copy dari copy (diberi tanda P-1) dan Foto Copy Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 antara Supati,SE (pihak pertama) dengan Cherly Chandra Tisaini (pihak kedua), copy sesuai aslinya (diberi tanda P-2). Perspektif hukum ekonomi Syariah dalam kasus Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.PLP terhadap perbuatan melawan hukum yang terjadi yaitu tidak sesuai dengan asas-asas atau hukum islam. Islam tidak memperbolehkan melakukan sebuah pendudukan tanah tanpa hak) atau ingkar janji.

Kata Kunci: Perbutan Melawan Hukum, Pendudukan tanah tanpa hak, Hukum Ekonomi Syariah

ABSTRACT

Iyansi, 2025. "Perspective of Sharia Economic Law on Unlawful Acts of Land Occupation Without Rights (Decision Study No.16/Pdt.G/2017/PN.Palopo)", Thesis of the Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Palopo State Islamic Institute. Supervised by Muammar Arafat Yusmad and Muhammad Yassir Akbar Ramadhani.

This thesis discusses the Review of Sharia Economic Law on Unlawful Acts of Land Occupation Without Rights, this research aims to find out and understand the Judge's decision, and the perspective of Sharia economic law on land occupation without rights. This type of research is empirical research with a case approach. This research is field research, where researchers obtain or obtain primary data by conducting interviews with judges, clerks, bailiffs, plaintiffs and defendants, as well as attorneys for plaintiffs and defendants, data collection techniques are carried out by observation, interviews and documentation in order to find data. related to the problem under study. The research results show that the judge's consideration of the case of land occupation without rights in case Number 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo is a legal consideration and consideration of the case. The legal consideration is that the sale and purchase of land according to Article 37 paragraph (1) of the Republic of Indonesia Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in conjunction with Article 19 of Government Regulation Number: 10 of 1961 concerning land registration, must be proven by a deed made by a deed-making official Land (PPAT) and before carrying out the buying and selling process, the seller and buyer must ensure that the land is not in dispute and that they have good intentions during the land buying and selling process. And already has evidence based on civil procedural law enumeratively regulated in Article 1866 of the Civil Code, Article 164 HIR which consists of written evidence, evidence with witnesses, allegations, confessions and oaths, the evidence held is a photocopy of the certificate of ownership No.01284 above. name of the rights holder CHERLY CHANDRA TISAINI, copy of the copy (marked P-1) and photocopy of the Deed of Sale and Purchase No.631/Kec.Wara/XI/2011 between Supati, SE (first party) and Cheryl Chandra Tisaini (second party) , copy according to the original (marked P-2). The perspective of Sharia economic law in case Number 16/Pdt.G/2017/PN.PLP regarding the unlawful acts that occurred were not in accordance with Islamic principles or law. Islam does not allow occupying land without rights) or breaking promises.

Keywords: Act Against The Law, Land Occupation without Rights, Sharia Economic Law

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi syariah yang kian pesat dengan meningkatnya beragam produk-produk pembiayaan yang disertai dengan aturan hukum sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Jadi, Indonesia adalah negara hukum menurut Undang-Undang Dasar 1945, adanya UUD pasal 1 ayat 3 ini mempertegas kepada seluruh masyarakat bahwa Indonesia adalah Negara hukum, sehingga rakyat wajib untuk menaati aturan yang berlaku. Namun hal tersebut dapat memunculkan implikasi hukum akan maraknya sengketa dalam ekonomi syariah. Sengketa dapat muncul akibat salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum serta membawa kerugian kepada orang lain dan/atau dapat disebabkan oleh salah satu pihak melakukan pengingkaran terhadap kesepakatan yang dibuat seperti yang tertuang pada kontrak¹. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian yang dituangkan dalam kontrak harus melaksanakan isi dari perjanjian sebagaimana mestinya².

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah saat ini menjadi kewenangan pengadilan agama setelah melalui berbagai rekonstruksi hukum yang ada. Penyelesaian sengketa ekonomi syariah yang dilakukan oleh pengadilan agama,

¹Deni Kamaludin Yusup, “Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 56/Pk/Ag/2011 Tentang Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari’a” *Dictum*, Edisi 8 (Oktober, 2015), h. 22.

²Winda Suryaningsih, Dkk, Skripsi: *Analisis Penyelesaian Sengketa Dalam Putusan Pengadilan Agama Banyumas No.1794/Pdt.G/2018/Pa.Bms*,(Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2018), h. 2

dituangkan dalam putusan. Sebelum mengambil putusan, Hakim harus mengemukakan analisis, argumentasi, pendapat, kesimpulan, dan harus pula memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Sehingga, putusan yang dikeluarkan tidak memiliki unsur kontradiktif atau berlawanan dengan peraturan yang berlaku.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlakukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada didalam suatu negara. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan atas tanah masyarakat³.

Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak-hak tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arah utama dari pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis. Oleh sebab itu, pengaturan hak-hak atas tanah haruslah memuat materi muatan yang terkandung didalam Rancangan Undang-Undang tentang hak-hak atas tanah yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai pokok-pokok pengaturan, asas-asas dan tujuan, klasifikasi tanah dan jenis-jenis hak, cara-cara terjadinya hak, hak dan kewajiban pemegang

³Ahmad, "Penyelesaian Sengketa Ekonom Syariah Di Pengadilan Agama", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol II Nomor 6 (Desember, 2015), h. 480

hak atas tanah, jangka waktu, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan, serta hapusnya hak atas tanah.⁴

Perlunya pengkajian kembali untuk memberikan perlindungan hak-hak atas tanah, dimana melalui rancangan undang-undang tentang hak atas tanah dapat berfungsi sebagai *lex specialis* dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sehingga dapat mengatur secara baik akses masyarakat terhadap tanah, termasuk didalamnya mengatur status tanah, penyederhanaan hak atas tanah, pengakuan hak ulayat, perlindungan terhadap tanah-tanah yang produktif, dan pembuktian kepemilikan hak atas tanah sebagaimana kasus dibawah ini:

Pada mulanya tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah barat: berbatas dengan rumah C2 No.7 milik Abdul Rahim. Sebelah selatan: berbatasan dengan rumah milik Zulkarnaen. Sebelah timur: berbatasan dengan tanah kosong milik Hj. Rosani. Sebelah utara: berbatasan dengan jalan setapak.

Tanah yang luasnya sekitar 120 m² adalah milik Supiati, SE (selaku tergugat I) dan Ir. Jamil H.Hasan (selaku tergugat II). Kedua suami istri tersebut memiliki kredit yang macet di Bank Panin sehingga mereka tidak sanggup lagi membayarnya. Hal tersebut membuat Supiati,SE (tergugat I) menawarkan kepada Cherly Chandra Tisaini (selaku penguat) untuk membeli rumah tersebut dengan

⁴Saut Maruli Tua Manik, Dkk, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Pengadilan Khusus Ekonomi Syariah Di Lingkungan Pengadilan Agama", *Jurnal Ahkam*, Volume 17 No. 2 (2017), h. 439

membayarkan kredit macet Supianti,SE (tergugat I) ke Bank Panin sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

Pada tahun 2011, Cherly Chandra Tisaini (selaku penggugat) melakukan pembelian tanah dan bangunan rumah yang dimiliki oleh Supiamti,SE (selaku tergugat I) melalui akta jual beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan notaris H. Zirmayanto, SH. Transaksi ini ditandatangani oleh Supianti, SE (tergugat I) dan Ir. Jamil H.Hasan (tergugat II), dengan pembayaran sebesar Rp. 145.000.000 kepada Bank Panin untuk melunasi kredit macet tergugat I, serta memberikan uang tunai sejumlah Rp. 5.000.000 kepada tergugat I, sehingga total keseluruhannya mencapai Rp. 150.000.000.

Setelah tanah beserta bangunan menjadi milik penggugat, sertifikat hak miliknya diubah atas nama Cherly Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 tahun 2015 Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur Kota Palopo. Namun, tergugat I dan II masih terus menguasai dan enggan meninggalkan rumah tersebut hingga saat ini. Akibat dari perilaku tergugat I dan II yang enggan meninggalkan properti tersebut, penggugat mengalami kerugian materiil. Mereka telah menempati tanah dan bangunan milik penggugat tanpa membayar selama 5 tahun, yang jika diestimasi dengan biaya kontrakan setahun senilai Rp. 10.000.000, maka total kerugian penggugat adalah Rp. 50.000.000. Tindakan tergugat I dan II yang menolak untuk meninggalkan properti tersebut dianggap sebagai tindakan melawan hukum. Karena persoalan ini tidak dapat diselesaikan secara

kekeluargaan, penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palopo.⁵

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan, penulis tertarik untuk menganalisis lebih jauh dengan melakukan penelitian berjudul “Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perbuatan melawan hukum kedudukan tanah tanpa hak (studi putusan No. 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo)”. Penulis akan menganalisis dasar pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo. Serta bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap putusan pada perkara Nomor 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo. Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena melakukan studi terhadap putusan yang berbeda serta menganalisis dalam perspektif hukum yang berbeda pula.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah penelitian diatas, penulis merumuskan sebuah rumusan masalah yaitu

1. Bagaimana Pertimbangan hakim terhadap Kasus Pendudukan Tanah Tanpa Hak Perkara Nomor 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pendudukan Tanah Tanpa Hak Perkara Nomor 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan dan batasan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

⁵ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (*Putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo*)

1. Guna mengetahui dan memahami putusan Hakim pada Pengadilan Negeri Palopo Nomor perkara 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo
2. Guna mengetahui dan memahami Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pendudukan tanah tanpa hak pada putusan perkara Nomor 16/Pdt.G/2017.PN.Palopo

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan sebagai bentuk kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan di Indonesia terutama untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang penyelesaian sengketa ekonomi syariah, serta sebagai bahan rujukan dan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan dalam menganalisis suatu kasus terutama dalam sengketa ekonomi syariah dan menjadi bahan evaluasi atau rujukan bagi Hakim dalam memutus perkara tertentu terutama terkait penyelesaian sengketa ekonomi syariah.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu berisi informasi seputar penelitian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu, agar terhindar dari plagiarisme, agar dapat memudahkan peneliti dalam membuktikan orientasi penelitian dan diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan nantinya, berikut beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Fitra Rizqi (2018) “Tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum penggelapan uang nasabah oleh karyawan Bank Aceh Cabang Sabang (Studi kasus atas putusan PN Sabang Nomor/3/PDT.G/2012 PN-SAB)”. Penelitian ini membahas bagaimana hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyebab karyawan tersebut melakukan perbuatan melawan hukum adalah adanya persepsi yang tidak sinkron antara objek hukum dan para subjek hukum. Awam hukum yaitu ketidaktahuan akan akibat hukum yang timbul dari perbuatan hukum yang dilakukan, faktor yuridis merupakan faktor lainnya yang dapat dikategorikan sebagai faktor perbuatan melawan hukum, faktor administrasi dan faktor sosial⁶. Adapun perbedaannya adalah objek sengketa penelitian terdahulu adalah uang nasabah sedangkan pada penelitian ini adalah tanah beserta bangunan di atasnya.

⁶ Fitra Rizqi, Skripsi: *Tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum penggelapan uang nasabah oleh karyawan bank Aceh cabang Sabang (Studi kasus putusan PN Sabang Nomor 3/PDT.G/2012 PN-SAB)*. (Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh-Darussalam, 2018).

2. Robbie Suherman A. (2019) “Perbuatan melawan hukum terhadap perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia pada perkara perdata Nomor 135/PDT/2014/PT.PBR (Studi kasus)”. Dari penelitian ini menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum dalam perkara nomor 135/PDT/2014/PT.PBR adalah telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, hanya saja bukan terhadap pihak tergugat melainkan pihak penggugat itu sendiri berdasarkan bukti-bukti yang ada melalui rekonvensi dari pihak tergugat. Pertimbangan yuridis majelis Hakim dalam memeriksa dan memutuskan perkara nomor 135/PDT/2014/PT.PBR yaitu berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat maupun tergugat. Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukumnya sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan hukum yang berlaku⁷. Perbedaan pada penelitian peneliti saat ini adalah terletak pada lokasi penelitian dimana lokasi penelitian yang akan dilakukan peneliti berada di Pengadilan Negeri Palopo
3. Nur Cahaya (2020) “Perbuatan melawan hukum pada pembiayaan investasi akad murabahah (Analisis putusan mahkama agung Nomor 131/K/AG/2019)”. Penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 131/K/AG/2019 kurang tepat dan sesuai memutuskan perkara ini, dimana tidak di nilainya keterangan penggugat untuk membuktikan perbuatan melawan hukum (PMH) tergugat I dan II oleh Hakim mahkamah Agung yang mengadili petkara ini, yang membuktikan tidak adanya kehati-

⁷ Robbie Suherman A. Skripsi: *Perbuatan melawan hukum terhadap perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia pada perkara perdata Nomor 135/PDT/2014/PT.PBR.* (Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2019).

hatian para tergugat dan perbuatannya menjaminkan beberapa tanah dan bangunan milik penggugat sebagai jaminan kredit atas investasi murabahah, yang berakibat mencederai hak para penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah dan bangunan tersebut oleh karena terjadinya wanprestasi yang dilakukan tergugat I dan II terhadap Bank Victoria Syariah (tergugat III)⁸. Perbedaan penelitian yaitu objek putusan Hakim yang dianalisis pada penelitian ini dengan penelitian penulis berbeda.

4. Ahmad Kartin Harits (2022) “Perbuatan melawan hukum berkenaan dengan pemalsuan keterangan identitas dalam akta kelahiran (Studi putusan Nomor 154/Pdt.G/2019/PN Tjk)”. Penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan Hakim dalam memutus perkara putusan nomor 154/Pdt.G/2019/PN Tjk telah terbukti memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara bertentangan dengan undang-undang bahwa akta lahir atas nama Jennifer Lawrence nomor 474.1/U/02387/14/2005 yang dikeluarkan atau diterbitkan tergugat dan turut tergugat/Dinas Kependudukan Kota Bandar Lampung tanggal 15 April 2005 tidak memiliki kekuatan hukum dan menyatakan bahwa penggugat adalah orang tua kandung Jennifer Lawrence secara hukum berdasarkan dari keterangan-keterangan penggugat, tergugat, dan para saksi serta bentuk tanggung jawab yang wajib di taati dan dijalankan oleh para tergugat membuat catatan pinggir pada register akta 474.1/U/02387/14/2005 dan tanggung tentang untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.

⁸ Nur Cahaya. Skripsi: *Perbuatan Melawan Hukum Pada Pembiayaan Investasi Akad Murabahah (Analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 131/K/AG/2019)*. (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullan Jakarta, 2020).

1.196.000 (satu juta seratus Sembilan puluh enam ribu rupiah)⁹. Perbedaan penelitian terdahulu adalah Objek putusan Hakim yang dianalisis pada penelitian ini dengan penelitian penulis berbeda. Selain itu, dalam pembahasan ini hanya saja secara spesifik objek pembahasannya adalah mengenai pemalsuan keterangan identitas dalam akta kelahiran sementara dalam penelitian penulis terdapat pembahasan yang lain.

B. Landasan Teori

1. Perbuatan melawan hukum

Dalam ilmu hukum dikenal adanya istilah perbuatan melawan hukum (PMH) yang pada intinya merupakan perbuatan melawan undang-undang yang menimbulkan kerugian, pelanggaran hukum, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, dan melanggar nilai kesusilaan serta asas umum hukum¹⁰. Adapun istilah PMH terdapat dalam aspek hukum, yaitu hukum perdata.

a) Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata

Secara klasik, yang dimaksud dengan perbuatan dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah:

- 1) *Nonfeasance*, yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.

⁹ Ahmad Kartin Harits. Skripsi: *Perbuatan Melawan Hukum Berkenaan Dengan Pemalsuan Keterangan Identitas Dalam Akta Kelahiran (Studi putusan Nomor 154/Pdt.G/2019/PN Tjk)*. (Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung, 2022).

¹⁰ Indah Sari. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1, 2020, h. 54

- 2) *Misfeasance*, yakni merupakan perbuatan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
- 3) *Malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya¹¹.

Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum adalah:

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

Berdasarkan uraian diatas, unsur-unsur perbuatan melawan hukum perdata meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, serta adanya kerugian¹².

Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* menjelaskan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, di perlukan 4 syarat sebagai berikut¹³:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan

¹¹. Indah Sari. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol.11, No.1, 2020. h. 65

¹²Indah Sari. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol.11, No.1, 2020. h. 55

¹³Rosa Agustina. Tesis: *Perbuatan Melawan Hukum*. (Depok: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2015) h.17

- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Hukum Perikatan dengan Penjelasan, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina menguraikan unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:¹⁴

- 1) Harus ada perbuatan (positif maupun negatif)
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum
- 3) Ada kerugian
- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
- 5) Ada kesalahan.

b. Hubungan Perbuatan Melawan Hukum dengan KHES

Onrechtimage daad atau dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), merupakan perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain.

Pasal 1365 tersebut mengatur ketika seseorang mengalami kerugian yang disebabkan karena orang lain kepada dirinya yang diberikan kesempatan untuk mengemukakan tuntutan untuk mengganti kerugian.

Kondisi yang diartikan tidak berbuat sesuatu adalah ketika pelaku tidak melakukan sesuatu yang seharusnya padahal itu merupakan suatu kewajiban hukum baginya.

¹⁴Rosa Agustina. Tesis: *Perbuatan Melawan Hukum*. (Depok: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2015) h.17

a. Perbuatan tersebut melawan hukum

Dapat diartikan luas seperti pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, menyalahi hak orang lain yang telah terjamin oleh hukum, tindakan yang bertentangan dengan keharusan pelaku melanggar kesusilaan, maupun yang berlawanan dengan norma yang hidup dalam suatu masyarakat.

b. Ada kesalahan/kealpaan

Unsur kesalahan atau kelapaaan disini tentunya harus memenuhi beberapa unsur juga yaitu kesengajaan kelalaian, tidak ada dasar pembenar atau pemaaf yang biasa ditemukan oleh pelaku.

c. Ada kerugian yang ditimbulkan

Kerugian disini bukan hanya kerugian materil tetapi berlaku juga kalau kerugian immateril yang ujung-ujungnya juga penilaiannya dengan uang.

d. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Hubungan kausal ini dapat ditinjau dengan dua jenis teori, yakni hubungan faktual yang mana merupan sebuah masalah fakta atau secara faktual telah terjadi dan teori penyebab kira-kira untuk mencapai sebuah kepastian hukum juga hukum yang lebih adil walaupun hal ini pasti memicu perbedaan pendapat¹⁵

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, merupakan payung hukum serta pedoman Hakim di Peradilan Agama baik itu tingkat pertama dan banding untuk memeriksa, memutus

¹⁵ Fuady, M. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Bandung Citra Aditya Bakti:2018) h.3

dan menyelesaikan persoalan ekonomi syariah. Kewenangan tersebut dituangkan dalam Pasal 49 huruf I Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Adapun mengenai bentuk akad maupun perjanjian mengenai ekonomi syariah sebenarnya telah diatur juga dalam KHES ini, tetapi DSN-MUI juga mengambil peran untuk menetapkan aturan yang tidak dimuat dalam KHES.

Hukum Ekonomi Syariah memiliki beberapa prinsip yang harus diperhatikan, yaitu: Prinsip Keadilan (*Al-'adalah*), Kebaikan (*Al-Ihsan*); Pertanggungjawaban (*Al-Mas'uliyah*); Kecukupan (*AlKifayah*); Keseimbangan (*Wasathiyah/Al-I'tidal*); Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-shidiq*); Kemanfaatan (*Al-Manfa'ah*); Tertulis (*Al-Kitabah*).

Perkara ekonomi syariah bisa dibagi menjadi tiga bentuk yaitu: Pertama, sengketa antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya; Kedua, antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah; Ketiga, antara orang yang beragama Islam tetapi akad perjanjiannya dengan tegas menyebutkan bahwa usaha yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.

Menurut penulis untuk poin ketiga tidak sebatas diperuntukkan untuk orang yang beragama Islam (muslim) saja, tetapi siapapun yang mengikatkan dirinya pada perjanjian yang berdasarkan prinsip syariah, maka ketika ada konflik dan sengketa, maka penyelesaiannya adalah berdasarkan ekonomi syariah dan melalui Peradilan Agama. Sengketa dapat terjadi akibat adanya konflik antar para pihak. Yusna Zaidah, membedakan pengertian antara konflik dan sengketa yaitu, “konflik merupakan keadaan dimana para pihak menyadari atau mengetahui ada rasa tidak

puas, sedangkan sengketa adalah keadaan dimana konflik dibawa kemuka umum dan penyelesaiannya melibatkan adanya pihak ketiga.¹⁶

2. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum

Adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:¹⁷

a. Adanya perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum bermaksud adanya perbuatan yang melanggar hukum atau melawan hukum. Pengertian melanggar hukum dulu diartikan sempit hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi orang atau badan hukum hanya bisa digugat jika dia melanggar hukum tertulis (undang-undang). Tetapi pada tahun 1919, keluarlah putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus "*Arrest Cohen-Lindenbaum*)¹⁸.

Pengertian luas melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis) saja, melainkan juga hukum yang tidak tertulis, yaitu melanggar undang-undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik maupun hak perorangan lainnya). Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, artinya

¹⁶Tri Wahyuni Arum Sari,Sukirno “ Kepastian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Ekonomi Syariah,*Jurnal Notarius*, Vol 15 Nomor 2 (2022),h.848

¹⁷ Boris Tampubolon, “Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum”, *Konsultan Hukum*, 2 Januari 2017, diakses 26 Maret 2024, <http://konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>

¹⁸ Boris Tampubolon, “Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum”, *Konsultan Hukum*, 2 Januari 2017, diakses 26 Maret 2024, <http://konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>

kewajiban hukum baik tertulis maupun tidak tertulis termasuk hukum publik. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara). Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, artinya standar ini bersumber pada hukum tidak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

b. Adanya kesalahan

Yang dimaksud kesalahan yaitu bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan yaitu adanya kesadaran seseorang yang pastinya memahami konsekuensi dari perbuatan yang merugikan orang lain. Sedangkan kealpaan yaitu melakukan suatu perbuatan mengabaikan atau tidak hati-hati atau tidak teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun, dalam keadaan tertentu unsur kesalahan dapat ditiadakan, misalnya dalam keadaan memaksa atau pelaku tidak sehat pikirannya (gila).

c. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas)

Maksudanya adalah adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang ditimbulkan. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan pelaku. Kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tersebut tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

d. Adanya kerugian

Akibat dari perbuatan pelaku yang dapat menimbulkan kerugian. Kerugian terbagi menjadi 2 (dua) yaitu materil dan imateril. Materil yaitu kerugian karena

misalnya tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos biaya, dan lain-lain. Imateril yaitu kekecewaan, ketakutan, penyesalan, sakit dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Menurut KUHPerdata pemberian ganti rugi sebagai berikut:

- 1) Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata), yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

- 2) Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdata), Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*)”.

- 3) Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdata)
- 4) Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdata)
- 5) Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdata)
- 6) Ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdata)
- 7) Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdata).

3. Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Bagian dari Sengketa Ekonomi Syariah

Perkara perbuatan melawan hukum harus terlebih dahulu dilihat dari sudut pandang asas personalitas keislaman. Hal pertama adalah harus dilihat apakah sengketa dengan dasar perbuatan melawan hukum tersebut masuk dalam kategori praktik ekonomi syariah. Hal selanjutnya yang diperhatikan adalah apakah antar

para pihak yang bersengketa telah terikat hubungan hukum yang dilakukan atau terjadi berdasarkan hukum Islam. Perbuatan melawan hukum yang dipersengketakan harus pula berhubungan erat dengan hubungan hukum yang telah dilakukan tersebut.

Perbuatan melawan hukum dalam ekonomi syariah memang belum diatur secara tegas, namun Peradilan Agama harus memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, tentang kekuasaan kehakiman yaitu :

“Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”.

Perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan seterusnya belum diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dalam masalah ini, selama belum ada *lex specialis* dalam masalah tersebut, maka ketentuan dalam KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan syariah.

Perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara walaupun dapat berlaku namun haruslah dilihat apakah sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini dapat dikaji dengan membandingkan dengan konsep *al maqasid as syar'iyah* dan konsep *Al Fi'lu Ad Dharr*. Abu Ishaq Al Shatibi dalam Daud Ali merumuskan *al maqasid as syar'iyah* yaitu lima tujuan hukum Islam, yakni:¹⁹

- a. Memelihara agama;
- b. Memelihara jiwa;
- c. Memelihara akal;

¹⁹ Mohammad Daud Ali, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), h. 61

- d. Memelihara keturunan;
- e. Memelihara harta.

Memperhatikan konsep tujuan hukum Islam di atas maka ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata dapat dikatakan sesuai dengan maqasid syariah yaitu *hifd al-mal* (memelihara harta). Selanjutnya adalah perbandingan konsep *Al Fi'lu Ad Dharr* dengan perbuatan melawan hukum menurut KUH Perdata. *Al Fi'lu Ad Dharr* dalam hukum Islam merupakan sebutan bagi perbuatan yang melanggar hak-hak adami (privat), khususnya dalam hak kebendaan individu, baik yang bersumber dari hukum normatif, maupun perjanjian yang telah disepakati.

Ini tentu tidak berbeda dengan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat²⁰.

Jika diperbandingkan *Al Fi'lu Ad Dharr* dengan perbuatan melawan hukum menurut KUH Perdata terdapat kesamaan dimana keduanya memiliki tujuan dan konsep yang hampir serupa. Dengan demikian, maka aturan tentang perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata dapat dijadikan sumber hukum materil bagi Hakim-Hakim Peradilan Agama, karena secara substantif tidak bertentangan dengan syariah.

²⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018). h. 3.

Menurut Fisher dan Ury²¹, terdapat tiga faktor utama penyelesaian sengketa, yaitu kepentingan (*interest*), hak (*rights*), dan status kekuasaan (*power*). Para pihak yang bersengketa menghendaki tercapai kepentingannya, terpenuhi hak-haknya dan status kekuasaannya diperlihatkan, dimanfaatkan serta dipertahankan.

Penyelesaian sengketa di pengadilan pada umumnya didasarkan atas:

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak, gugatan ini didasarkan adanya hubungan hukum kontrak di antara para pihak (penggugat dan tergugat);
- 2) Adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*), yaitu didasarkan atas tidak perlu didahului dengan hubungan kontrak, melainkan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat kesalahannya.

Bagi seseorang yang melakukan Al Fi'lu Ad Dharr diminta untuk bertanggung jawab atas perbuatannya²².

Ganti rugi menurut hukum Islam tidak boleh mengandung unsur-unsur ribawi sebagaimana konsep ganti rugi yang diatur dalam KUHPerdara. Jadi, dalam hukum Islam bagi pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan ganti rugi dan atau denda dalam ukuran yang wajar dan seimbang dengan kerugian yang ditimbulkan dan tidak mengandung unsur ribawi.

²¹ M. Zaidun, *Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS): Diklat Manajemen Dan Hukum Perdagangan Bagi Konsultan Hukum Dan Pengusaha*, edisi revisi 18 (Surabaya: PT. Grafind: Nov-10 Desember 2019), h. 5

²² Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia: 2015), h. 45-46.

4. Landasan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Ekonomi Syariah

Dalam referensi hukum Islam klasik (fikih) belum ditemukan kesepakatan para ahli hukum Islam tentang istilah maupun definisi operasional perbuatan melawan hukum. Syamsul Anwar menyebut istilah perbuatan melawan hukum dalam perspektif hukum ekonomi syariah dengan istilah *al-fi'lu al-dharar*²³. Istilah yang sama juga digunakan oleh Dimyauddin Djuwaini ketika menyebut perbuatan melawan hukum dengan istilah *al-fi'lu al-dharar*²⁴.

Secara harfiah, *al-fi'lu al-dharar*, terdiri dari dua kata yaitu *al-fi'lu* yang bermakna perbuatan dan *al-dharar* yang bermakna merugikan. Dari rangkaian dua kata tersebut kemudian kata *al-fi'lu al-dharar* dijadikan padanan pengertian secara bahasa terhadap perbuatan melawan hukum. Semua perbuatan yang menyebabkan merugikan orang lain, masuk dalam perbuatan melawan hukum dalam Islam. Akibat perbuatan melawan hukum (*al-fi'lu al-dharar*) pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan menjadi sebab kerugian pada orang lain²⁵.

Dalam hukum perdata umum, Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata yang selama ini dianggap sebagai dasar perbuatan melawan hukum, tidak memberikan pengertian secara definitif tentang apa itu perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwa:

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Bandung: PT RajaGrafindo Persada: . 2017), h. 87

²⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Pustaka Pelajar: 2015), h. 62

²⁵ Imron Rosyadi, *Akad Nominat Syariah: Implementasi dan Penyelesaian Sengketa*. (Kencana Prenada Media Group: 2019), h. 117

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Adapun ketentuan Pasal 1366 KUHPerdota menyatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Dari bunyi yang dikandung oleh kedua pasal tersebut, dapat ditarik substansi pengertian perbuatan melawan hukum khususnya pada inti kata “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain” menunjuk pada kerugian yang diakibatkan oleh adanya perbuatan yang melanggar hukum, sehingga sifatnya aktif (*culpa in commitendo*). Adapun pasal pada kata “juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”, menunjukkan pada kerugian yang diakibatkan karena tidak berbuat sesuatu, sehingga sifatnya pasif (*onrechmatigenalaten*).

Dari penjelasan di atas, baik hukum Islam dalam kitab fikih maupun hukum perdata umum, dalam KUHPerdota, sama-sama mengenal teori pertanggung jawaban perbuatan. Dalam hukum Islam dikenal dengan istilah *al-fi'lu al-dharar*, sedangkan dalam hukum perdata umum dikenal dengan istilah perbuatan melawan hukum (PMH). Perbuatan melanggar hukum baik yang bersifat aktif maupun pasif dapat dikenakan pertanggung jawaban hukum.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang merupakan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 mengenal perbuatan melawan hukum, baik secara positif maupun negatif, dan keduanya dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam Pasal 450 ayat (2) dan (3) KHES menyatakan bahwa:

“Perusakan dapat terjadi dengan perbuatan langsung dan tidak langsung, serta dilakukan secara sengaja dan tidak sengaja. Perusakan yang dilakukan secara sengaja wajib membayar ganti rugi, dan perusakan tidak langsung yang terjadi karena kelalaiannya, wajib membayar ganti rugi”.

Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa Nomor. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*)²⁶. Meskipun demikian, fatwa DSN tersebut juga dapat dijadikan panduan dalam menentukan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum (*fi'l al-dharar*).

Istilah lain yang dipergunakan untuk menyebut istilah perbuatan melawan hukum selain *al-fi'lu al-dharar* adalah *al-'udwân* yang melahirkan *dhamân al-'udwan* (*satisfacion guarantee of trespass*) atau juga *al-taqshîr* (perbuatan ceroboh) yang melahirkan *mas'ûliyyah al-taqshîriyyah* dan juga *'amal ghar al-masyrû*. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum dapat didefinisikan sebagai perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang merugikan pihak lain dan melahirkan tanggung jawab (*dhamân*) bagi pelakunya²⁷.

Pada hakikatnya yang harus dilakukan oleh setiap individu dalam bermuamalah menurut prinsip dasar hukum ekonomi syariah adalah *lâ dharar wa lâ dhirâr*, artinya syariat Islam melarang adanya perbuatan bahaya dan yang membahayakan. Hal ini berdasarkan keterangan Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang berbunyi:

²⁶ Amran Suadi, *Perbuatan Melawan Hukum: Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (PT RajaGrafindo Persada: 2020), h.35

²⁷ Amran Suadi, *Perbuatan Melawan Hukum: Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (PT RajaGrafindo Persada: 2020), h. 34

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Trejamahannya:

“Bahwasannya Rasulullah Saw bersabda: tidak boleh memudaratkan oleh lain dan tidak boleh dimudaratkan.”

Oleh karena itu, setiap tindakan yang merugikan orang lain baik yang dilakukan secara sengaja maupun tidak, pelakunya harus bertanggung jawab terhadap semua kerusakan dan kerugian yang timbul. Apabila si pelaku tidak mampu memberikan ganti rugi atau kerusakan yang diakibatkan oleh perbuatannya, seperti orang gila dan anak-anak yang masih belum balig maka tanggung jawab harus dipikul oleh walinya. Kewajiban memberi ganti rugi dalam hukum ekonomi syariah bertujuan untuk menjaga dan memelihara harta benda dari segala kehancuran dan kebinasaan serta memberikan rasa aman kepada pemiliknya dari hal-hal yang membahayakan²⁸.

Bahkan dalam Al-Qur’an mengambil hak orang lain adalah haram. Demikian pula dalam Al-Quran surah An Nisaa’: ٢٩) yang berbunyi:

QS. An Nisaa’: ٢٩ yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil,”

Oleh karena itu, setiap tindakan yang merugikan orang lain baik yang dilakukan secara sengaja maupun tidak, pelakunya harus bertanggung jawab

²⁸ Hasan Elsefy, *Islamic Finance A Comparative Jurisprudential Study*, (University of Malaya Press: 2017), h. 97

terhadap semua kerusakan dan kerugian yang timbul. Apabila tergugat tidak mampu memberikan ganti rugi atau kerusakan yang diakibatkan oleh perbuatannya, seperti orang gila dan anak-anak yang masih belum balig maka tanggung jawab harus dipikul oleh walinya. Kewajiban memberi ganti rugi dalam hukum ekonomi syariah bertujuan untuk menjaga dan memelihara harta benda dari segala kehancuran dan kebinasaan serta memberikan rasa aman kepada pemiliknya dari hal-hal yang membahayakan. Bahkan dalam Al-Qur'an mengambil hak orang lain adalah haram. Demikian pula dalam Al-Quran surah An Nisaa': 29) yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.”²⁹

Sebagaimana dalam Hadits Riwayat Bukhari, Rasulullah bersabda:

“Allah SWT berfirman bahwasanya ada tiga jenis orang yang perang melawan mereka pada hari kiamat kelak. Mereka yang bersumpah atas nama Allah akan tetapi mengingkari, seseorang yang berjual dengan orang bertiga akan tetapi mereka memakan uang dari harganya tersebut serta seseorang yang mempekerjakan kemudian ia tidak membayarkan upahnya.”

²⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Jakarta: Kamila Jaya Ilmu Jakarta, 2016) 49

Alasan dilarangnya mengambil hak orang lain juga dijelaskan dalam Hadits Riwayat Abu Daud dan Daruquthni, bahwasanya tidaklah halal mengambil hak/harta orang Muslim, kecuali dengan kerelaan orang tersebut.

Jika seseorang berani mengambil hak orang lain, orang tersebut sangatlah merugi. Pasalnya, ia bukan hanya mendapatkan siksa di dunia, melainkan juga siksa akhirat yang sudah menanti.³⁰ Sesuai firman Allah SWT dalam Surat Al Baqarah ayat 188 dijelaskan bahwa:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَآ إِلَى الْحُكَّامِ لِنَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ء

Artinya:

“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Terkait larangan ini, dalam Hadits Riwayat Muslim menjelaskan bahwasanya

Rasulullah SAW bersabda:

"Siapa pun yang mengambil hak orang muslim dengan sumpahnya, Allah menentukan neraka baginya. Lalu, mengharamkan surga baginya. Ada lelaki yang bertanya kepada Nabi SAW: Walaupun hal tersebut merupakan hal yang sangat sederhana wahai Rasulullah? Kemudian Nabi Muhammad SAW menjawab: Walaupun itu sebatang kayu syiwa dari pohon arak”.

³⁰M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an)*, Volume 7, (Jakarta : Lentera Hati, 2002), 389.

5. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Kewenangan Mengadili Perkara Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Ekonomi Syariah.

Kewenangan absolut berhubungan dengan pembagian kewenangan mengadili antar lingkungan peradilan³¹. Suatu perkara harus tepat diajukan kepada lingkungan peradilan yang memiliki kewenangan absolut atas perkara tersebut. Apabila perkara diajukan kepada peradilan yang tidak berwenang mengadilinya maka pihak tergugat dapat mengajukan eksepsi terkait kewenangan absolut. Selain itu, walaupun tidak terdapat eksepsi, Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan dan hal ini dapat dilakukan pada semua tahap pemeriksaan termasuk dalam tahap banding dan kasasi. Penulis mengumpulkan putusan-putusan pengadilan yang mengadili perkara dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa ekonomi syariah dan dikaji pertimbangan Hakim terkait penentuan kewenangan Peradilan Agama terhadap perkara perbuatan melawan hukum dalam sengketa ekonomi syariah.

6. Ganti Rugi

a. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi dalam pengertian hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Perbuatan melawan

³¹ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia: 2016), h. 45-46.

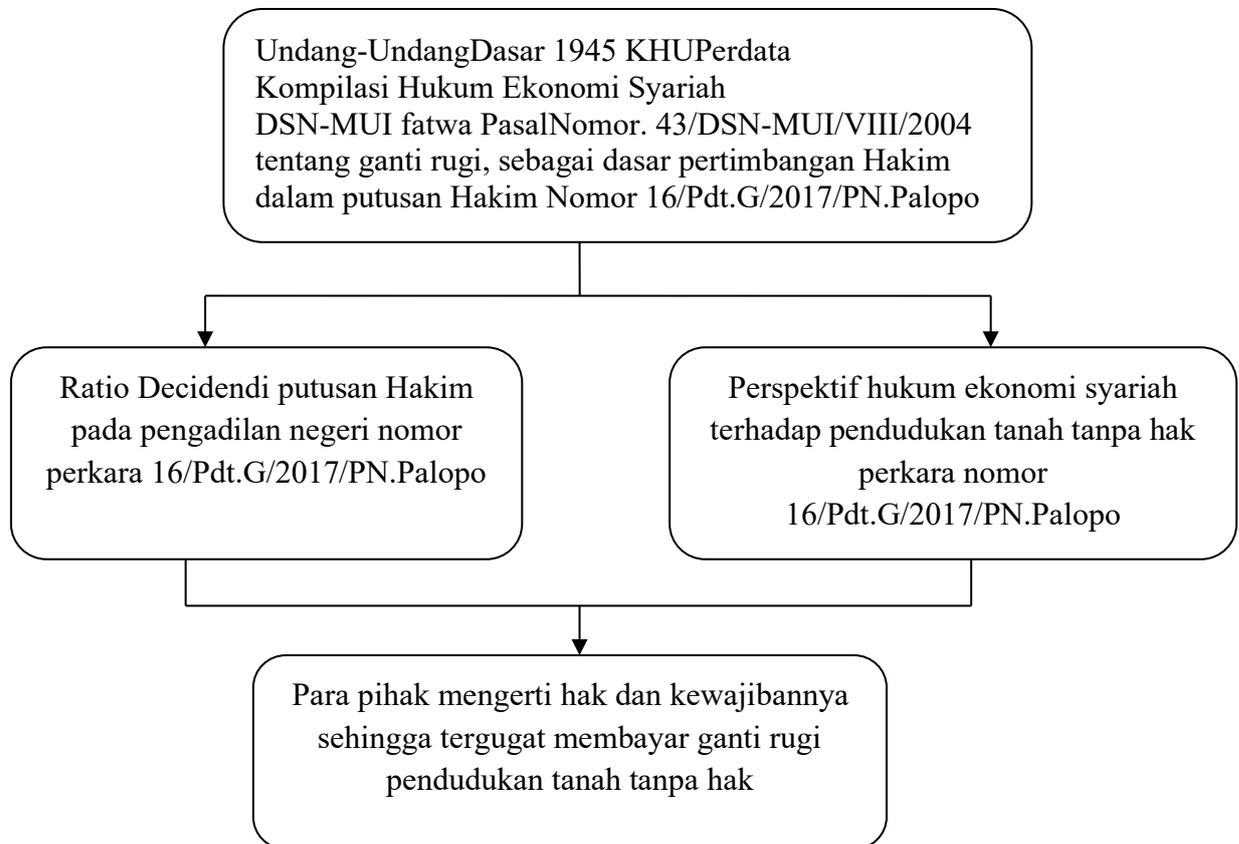
hukum merupakan pelanggaran terhadap hak orang lain yang konsekuensinya harus ditanggung dan diadili secara hukum Pasal 1365 KUHP menjeaskan:

Setiap perbuatan yang melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Ganti rugi dalam hukum perdata timbul karena akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain, menyebabkan orang yang berbuat kesalahan harus mengganti kerugian.³².

³² [https://siplawfirm.id/jenis ganti rugi dalam hukum perdata](https://siplawfirm.id/jenis-ganti-rugi-dalam-hukum-perdata), diakses pada tanggal 23 juni 2023 pada pukul 22.57

C. Kerangka Pikir



Gambar 2.1 Skema Kerangka Pikir

Keterangan:

Kerangka pikir penelitian di atas menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yang mana terdapat dalam putusan No.16/Pdt/2017/PN.Palopo untuk menjelaskan eksekusi putusan Hakim pada studi putusan diatas merupakan rumusan masalah pertama yang akan dibahas pada hasil penelitian. Selanjutnya, pada rumusan masalah kedua membahas perspektif hukum ekonomi syariah terhadap perkara Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo . Dan dari rumusan masalah pertama dan kedua akan di analisis berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah dan mendapat hasil dari penelitian.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang sumber datanya bersumber dari data-data lapangan, seperti hasil wawancara yang akan dilakukan dengan Hakim dan penitera yang mengadili kasus tersebut.

Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tepat.³³ Dan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.³⁴

B. Fokus Penelitian

Untuk membatasi penelitian sekaligus untuk memilih data yang relevan. Pembahasan penelitian ini akan berfokus pada hal penting mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah terkait perbuatan melawan hukum kasus No. 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo, yang dimana objek utama penelitian ini.

³³ Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2017) h.90

³⁴ Hamidi, *Penelitian kualitatif*, Malang Universitas Malang, 2018,3

C. Lokasi Penelitian

Rencana lokasi pada penelitian ini bertempat di Pengadilan Negeri Kota Palopo. Adapun waktu rencana penelitian akan dilakukan setelah dua bulan dengan sampel putusan No.16/Pdt/2017/PN.Palopo.

D. Desain Penelitian

Desain penelitian yang digunakan dipenelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif dilakukan dengan cara mendeskripsikan subjek atau objek yang merupakan narasumber berdasarkan fakta yang apa adanya.

Adapun jenis penelitian dari penelitian ini adalah penelitian empiris, karena dalam penelitian ini tidak ada manipulatif data, ataupun manipulasi obyek yang dilakukan peneliti.

E. Data Dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini ada dua, yakni primer dan sekunder.

1. Data Primer

Bahan data primer adalah yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau objek penelitian. Data ini berupa teks hasil wawancara yang diperoleh melalui wawancara dengan Muhammad Ali Akbar S.H,M.H (Hakim Pengadilan Negeri Palopo), Umar Kaso.SH (Kuasa hukum penggugat), Abbas Johan.SH.MH (Kuasa hukum tergugat), Cherly Chandra Tisaini (Penggugat), Supiati.SE (Tergugat), yang sedang dijadikan sampel dalam penelitian. Data direkam dan dicatat oleh peneliti. Data primer diperoleh dari sumber data primer, yaitu sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti dengan cara mengamati, membaca, atau mendengarkan data yang sudah ada. Untuk data sekunder penelitian ini, dokumen resmi Pengadilan Negeri Palopo, jurnal, buku, artikel, dan tesis yang berkaitan dengan masalah yang diteliti akan dijadikan sebagai sumber³⁵

F. Teknik Pengumpulan Data Instrumen Penelitian

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah metode penelitian yang umum dilakukan untuk memperoleh informasi dari masyarakat atau individu. Wawancara adalah percakapan antara dua orang atau lebih dengan tujuan yang spesifik. Adapun informan yang dimaksud penelitian dalam pihak yang terkait penelitian ini adalah Muhammad Ali Akbar,SH.MH (Hakim Pengadilan Negeri Palopo), Dr Umar Kaso.SH (Kuasa hukum penggugat), Abbas Johan.SH.MH (Kuasa hukum tergugat), Cherly Chandra Tisaini (Penggugat), Supiati.SE (Tergugat) dimana data ini menjadi data utama yang penting dan diperlukan untuk memperoleh informasi-informasi yang berkaitan dengan kasus dan skripsi terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak pada kasus Nomor 16/Pdt.G/2027 di Pengadilan Negeri Palopo.

³⁵ Adhi Kusumawati dan Ahmad Mustamil Khoiron,*Metode Penelitian Kualitatif*, (Semarang:Lembaga Pendidikan Sukamo Pressindo,2019),34

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode penelitian dimana dokumen digunakan untuk mengumpulkan data dan bahan. Karena metode penelitian dokumentasi digunakan untuk melengkapi data observasi dan wawancara, maka penelitian menganggap penting untuk melakukan penelitian ini. Dengan metode ini, peneliti merekam wawancara, mengambil foto saat wawancara, dan mencatat peristiwa-peristiwa penting yang terjadi di lapangan.

G. Pemeriksaan Keabsahan Data

Ada beberapa cara yang dapat dilakukan dengan pemeriksaan keabsahan data sebagai berikut:

1. Perpanjangan Keikutsertaan

Dalam hal ini, peneliti memiliki lebih banyak waktu untuk penelitian di lapangan untuk membiasakan diri dan mendapatkan kepercayaan dari informan untuk mengumpulkan data yang lebih mendalam tentang penelitian ini.

2. Bahan Referensi yang cukup

Adanya sumber pendukung data dari hasil penelitian, misalnya data yang didapat dari hasil wawancara perlu didukung dengan adanya rekaman wawancara dan dokumen foto.

H. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Teknik pengolahan data

Pengolah data pada umumnya dilakukan melalui tahap-tahap diantaranya:

a. Pemeriksaan Data

Pemeriksaan data merupakan proses pengecekan kembali hasil data untuk melihat apakah ada data yang hilang atau membingungkan.

b. Penandaan Data

Penandaan data merupakan proses penandaan data melibatkan peneliti yang menunjukkan jenis sumber data dengan tanda.

c. Klasifikasi Data

Klasifikasi data merupakan proses mengklasifikasikan data dan bahan yang dikumpulkan ke dalam kelas-kelas yang serupa atau dianggap sebagai fenomena atau peristiwa hukum yang serupa.

d. Sistemasi Data

Sistemas data adalah proses pengumpulan data umum kemudian mencari data khusus yang berkaitan dengan pokok kajian yang diteliti³⁶

2. Teknik analisis data

Proses analisis data yang didapatkan diolah dengan cara kualitatif dengan menggunakan langkah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses memilih, memuaskan, menyederhanakan meringkas, dan mengubah data mentah mengenai masalah penelitian. Reduksi atau pemandataan data akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan memudahkan untuk melakukan penelitian tambahan jika diperlukan.

³⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press,2020),79.

b. Menampilkan Data

Menampilkan data adalah proses memadatkan data yang disimpulkan ke dalam format yang memudahkan untuk menarik kesimpulan teks naratif yang digunakan untuk memudahkan peneliti menggabungkan data yang disusun secara terpadu dan mudah dijangkau.

c. Penarik Kesimpulan

Penarik Kesimpulan adalah proses menarik kesimpulan dari hasil penelitian dan memastikan bahwa kesimpulan tersebut didukung oleh data yang telah dikumpulkan oleh dianalisis³⁷

³⁷ Samiaji Sarosa, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta:PT Kanisius,2021),3

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kronologi Kasus

Dilihat dari kasus dalam hal ini adalah bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) tersebut pada mulanya adalah milik Tergugat I dan II yaitu Supiati, SE dan Ir. Jamil H. Hasan (suami istri), akan tetapi Tergugat I mempunyai kredit macet di Bank Panin dan Tergugat I tidak sanggup lagi untuk membayarnya sehingga Tergugat 1 menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tersebut dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp. 145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa setelah Tanah beserta bangunan sudah menjadi milik Penggugat maka Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke Penggugat Cherly Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 2015;

Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) tersebut, Tergugat I dan II masih menguasai dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut hingga sampai saat ini.

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian Materil yang disebabkan karena Tergugat I & II menempati Tanah beserta bangunan milik Penggugat secara Cuma-Cuma selama 5 (lima) tahun lamanya yang jika ditaksir biaya kontrakkan selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) jadi total keseluruhan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)

Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut diatas adalah suatu perbuatan melawan Hukum.³⁸

a. Putusan Hakim terhadap kasus Nomor 16/pdt.G/2017/PN.Palopo

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian Pengadilan Negeri Palopodengan putusan Nomor 16/Pdt.G/2017PN.Palopo

1. Menyatakan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan jual beli antara penggugat dengan tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 tahun 2015, atas nama Cherly Chandra Tisaani dibalik nama dari Sertifikat Hak guna bangunan nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 atas nama Supiati yang terletak di jalan Andi

³⁸ Putusan PN. Palopo Nomor 16/Pdt.G/2017

Kambo Kompleks Wija Virgo C2 Nomor 8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara timur kota palopo adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah barat : berbatas dengan rumah C2. Nomor 7 milik Abdul Rahim
 - Sebelah selatan : berbatas dengan rumah milik Zulkarnaen
 - Sebelah Timur : berbatas dengan tanah kosong milik Hj.Rosani
 - Sebelah utara : berbatas dengan jalan setapak
4. Mengatakan bahwa segala surat-surat yang terbit diatas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat, penggugat atau orang lain dinyatakan tidak berlaku, batal dan tidak berkekuatan hukum.
 5. Menghukum kepada tergugat 1 dan tergugat 11 untuk menyerahkan tanah beserta bangunan rumah objek tersebut kepada penggugat
 6. Menyatakan bahwa perbuatan penggugat diatas yang tidak meninggalkan objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum
 7. Menghukum tergugat 1 dan tergugat 11 untuk tunduk dan patuhterhadap isi putusan ini.
 8. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

**B. Pertimbangan Hakim Terhadap kasus Pendudukan Tanah tanpa hak
Putusan Nomor 16/pdt.G/2017/PN.Palopo**

1. Bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang ada diatasnya (obyek sengketa) tersebut pada mulanya adalah milik Tergugat I dan II yaitu Supiati, SE dan Ir. Jamil H. Hasan (suami istri), akan tetapi Tergugat I mempunyai kredit macet di Bank Panin dan Tergugat I tidak sanggup lagi untuk membayarnya sehingga Tergugat 1 menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tersebut

dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

2. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp. 145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa setelah Tanah beserta bangunan sudah menjadi milik Penggugat maka Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke Penggugat Cherly Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 2015;
4. Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) tersebut, Tergugat I dan II masih menguasai dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut hingga sampai saat ini.
5. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian Materil yang disebabkan karena Tergugat I & II menempati Tanah beserta bangunan milik Penggugat secara Cuma-Cuma selama 5 (lima) tahun lamanya yang jika ditaksir biaya kontrakkan selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) jadi total keseluruhan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)

6. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut diatas adalah suatu perbuatan melawan Hukum
Pertimbangan hakim karena tindakan para Tergugat yang masih menguasai tanah obyek sengketa dan tidak menyerahkan kepada Penggugat. Maka menurut Majelis Hakim, oleh karena jual beli tanah obyek sengketa telah dinyatakan sah secara hukum, maka sudah sepatutnya secara hukum pula. Para Tergugat wajib menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun lagi, bahkan dapat menggunakan bantuan kekuatan negara apabila hal itu tidak dilaksanakan secara sukarela. Oleh karenanya petitum ini dapat dikabulkan. Dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, dimana Hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapai suatu kepastian hukum³⁹.

Dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, dimana Hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapai suatu kepastian hukum

³⁹ Nurhaera Tuljannah Masdin, *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Di Pengadilan Negeri Belopa”*, (Institut Agama Islam Negeri Palopo), Skripsi, 2023

Sebelum Hakim memutuskan suatu perkara, Hakim terlebih dahulu menimbang alat bukti atau saksi yang ada atau yang dihadirkan di persidangan. Pertimbangan Hakim adalah argument atau alasanya yang dipakai oleh Hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutuskan suatu perkara.

a. Pertimbangan yuridis

Pertimbangan yuridis adalah pertimbangan Hakim yang didasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan dan oleh undang-undang ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat dalam putusan. Hal -hal yang dimaksud tersebut adalah berupa kapan perbuatan melawan hukum itu dilakukan oleh pihak tergugat, jawaban tergugat, bukti-bukti yang telah terungkap didalam persidangan, serta para saksi yang dihadirkan dalam persidangan.

Pada putusan perkara Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Plp, hakim dalam pertimbangan yuridisnya melihat dan mengkaji alat bukti dan saksi yang dihadirkan para pihak penggugat. Alat bukti tersebut berupa bukti dengan ditandai P-1 sampai dengan P-2. Dimana alat bukti surat tersebut yang setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya. Alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.01284 atas nama pemegang hak CHERLY CHANDRA TISAINI, copy dari copy dan P-2 Foto Copy Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 antara Supati, SE (pihak pertama) dengan Cherly Chandra Tisaini (pihak kedua), copy sesuai aslinya.

Bukti P-1 tersebut dapat diketahui bahwa pada tahun 2011 antara Penggugat dengan Tergugat awalnya hanya sebatas Penggugat membantu meminjamkan

sejumlah uang terhadap pembayaran hutang para Tergugat di Bank atau dengan perkataan lain terjadi hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, hanya saja ternyata Tergugat secara tegas menyatakan tidak mungkin akan sanggup lagi membayar pinjamannya kepada Penggugat ataupun kepada Bank dan memberikan pilihan bahwa uang yang diterima dari penggugat dapat dipandang merupakan harga pelunasan terhadap jual beli tanah yang merupakan jaminan di Bank. Atau dengan perkataan lain Tergugat secara suka rela akan menyerahkan tanah dan bangunannya tersebut kepada Penggugat apabila pihak bank telah mengembalikan Sertifikat kepada Tergugat. Hal ini dibuktikan dengan Sertifikat tanah yang dijamin ke Bank pada saat ini sudah atas nama Penggugat begitupun ditegaskan dalam akta Jual beli.

Bukti P-2 tersebut dapat diketahui bahwa pada tahun 2011 bahwa benar pada tahun 2011 para saksi tersebut pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris menyerahkan untuk ditanda tangani surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya dan ketika Tergugat II setiba dirumah kemudian Tergugat I menceritakan kepada Tergugat II tentang kedatangan 2 (dua) orang pegawai dari Notaris yang meminta tandatangan dan Tergugat II tidak keberatan saat itu. Menurut Saksi Haslinda waktu itu Tergugat I tanda tangan di dalam kamarnya.

Bukti P-1 dan P-2, maka penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu benar pada tahun 2011 para saksi dari pihak tergugat tersebut pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris menyerahkan untuk ditanda tangani surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya dan ketika Tergugat II setiba dirumah kemudian Tergugat I menceritakan kepada Tergugat II tentang

kedatangan 2 (dua) orang pegawai dari Notaris yang meminta tandatangan dan Tergugat II tidak keberatan saat itu. Menurut Saksi Haslinda waktu itu Tergugat I tanda tangan di dalam kamarnya.

b. Pertimbangan non yuridis

Kepastian hukum menekankan bahwa agar hukum atau peraturan ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum atau peraturannya. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pertimbangan non-yuridis adalah latar belakang dari tergugat, akibat perbuatan tergugat, kondisi diri tergugat serta alasan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan hakim secara non-yuridis dalam perkara tersebut, penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- a) Bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) tersebut pada mulanya adalah milik Tergugat I dan II yaitu Supiati, SE dan Ir. Jamil H. Hasan (suami istri), akan tetapi Tergugat I mempunyai kredit macet di Bank Panin dan Tergugat I tidak sanggup lagi untuk membayarnya sehingga Tergugat 1 menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tersebut dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah); Mahkamah Agung Republik Indonesia
- b) Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan

ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp. 145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

- c) Bahwa setelah Tanah beserta bangunan sudah menjadi milik Penggugat maka Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke Penggugat Cherly Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 2015;
- d) Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) tersebut, Tergugat I dan II masih menguasai dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut hingga sampai saat ini. Mahkamah Agung Republik Indonesia
- e) Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian Materil yang disebabkan karena Tergugat I & II menempati Tanah beserta bangunan milik Penggugat secara Cuma-Cuma selama 5 (lima) tahun lamanya yang jika ditaksir biaya kontrakkan selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) jadi total keseluruhan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- f) Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut diatas adalah suatu perbuatan melawan Hukum.
- g) Bahwa persoalan ini sudah tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan, maka akhirnya Penggugat mengajukan Gugatan ini pada Pengadilan Negeri Palopo.

Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Artinya, Setiap perjanjian yang sah akan mengikat para pihak dan mempunyai kekuatan hukum dimana para pihak harus memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut akan dikatakan perbuatan melawan hukum. Salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum harus mendapatkan sanksi yang tegas, karena tentunya pihak lain akan merasa dirugikan, seperti halnya yang terjadi pada kasus diatas.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Muhammad Ali Akbar selaku Hakim di Pengadilan Negeri Palopo tentang pertimbangan hukumnya

“bahwa untuk pertimbangan kasus pendudukan tanah tanpa hak ini tentu tergolong beberapa faktor yang menjadi pertimbangan seperti bukti kepemilikan tanah dan jika tanah tersebut berstatus tanah Negara. Yaitu melakukan jual beli tetapi tidak sesuai kesepakatan yang dijanjikan. Maka tergugat ini melakukan jual beli antara tergugat tetapi tergugat ini masih menduduki tanah tersebut selama 5 tahun

Berdasarkan pemaparan di atas dalam jual beli tanah terdapat syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

- 1) Syarat materiil adalah pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan maksudnya berhak

menjual satu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Tanah yang bersangkutan boleh dijual dan tidak dalam sengketa maksudnya mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau yang diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.⁴⁰

- 2) Syarat Formil, setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Jual beli dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA). Sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai yang konkret/nyata. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan

⁴⁰ Wulan Arsanti, Elfrida Ratnawati Gultom, "Analisis Yuridis INPRES No. 1 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Dalam Keberlakuannya Pendaftaran Hak Atas Tanah", *Jurnal Unseesa Review* 5, no.3, (2023) : 730.

dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.⁴¹

Lebih lanjut menurut Muhammad Ali Akbar selaku Hakim di Pengadilan Negeri Palopo

Pihak penggugat dan tergugat dalam putusan Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Plp telah beritikad baik.⁴²

Berdasarkan pemaparan di atas iktikad baik juga dapat diketahui berdasarkan keterangan saksi Masnah Suaib dan Asnani. SH yang pada pokoknya mengetahui kesepakatan jual beli itu atas inisiatif kedua belah pihak. Inisiatif bersama menunjukkan Penggugat selama ini dalam melakukan hubungan hukum dengan Tergugat juga melibatkan pihak ketiga yang mengetahui kesepakatan tersebut. Penggugat memiliki niat untuk membantu, niat atau itikad yang hanya ingin membantu. Iktikad untuk membantu dan diketahui pihak lain, menurut Majelis Hakim merupakan itikad yg baik dan harus dilindungi secara hukum bukankah segala tindakan hukum harus diawali dengan niat yang baik.

⁴¹ Wulan Arsanti, Elfrida Ratnawati Gultom, "Analisis Yuridis INPRES No. 1 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Dalam Keberlakuannya Pendaftaran Hak Atas Tanah", *Jurnal Unseesa Review* 5, no.3, (2023) : 730.

⁴² Muhammad Ali Akbar, Wawancara di Pengadilan Negeri Palopo.(4 Oktober 2024)

Hasil yang baik adalah bukti adanya niat yang baik. Iktikad baik semakin tampak dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, yaitu saksi Masnah Suaib dan Asnani pada pokoknya saksi tersebut menerangkan. Bahwa Akta Jual beli tersebut telah ditanda tangani oleh Penggugat dan para Tergugat pada Tahun 2011 dan terhadap Akta jual beli tersebut kemudian Sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dalam Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011.⁴³ Selain itu dalam memutuskan perkara harus terdapat pembuktian dalam persidangan.

Menurut Sudikno Mertokusumo (Mertokusumo, 2021a) bahwa norma dari hukum acara umumnya, mencakup hukum acara perdata, adalah bahwa implementasinya, yakni prakarsa berkenaan menyampaikan gugatan hak diberikan pada seutuhnya pada yang bersangkutan. Jadi, gugatan hak yang mengusulkan ialah pihak yang bersangkutan, sedang hakim bertindak pasif munculnya gugatan hak diusulkan kepadanya (Pasal 118 HIR, 142 Rbg). Namun yang menjalankan prosesnya dalam hal ini ialah negara.

Namun apabila sengketa diusulkan kepadanya, hakim tak bisa menghindar untuk memverifikasi dan menyidangkannya, kendatipun dengan argumen jika hukum tidak atau kurang eksplisit. Restriksi untuk menghindari pemeriksaan sengketa dipicu dugaan jika hakim paham berkenaan hukumnya (*ius curia novit*). Seandainya hakim tak bisa mendapatkan hukum tercatat, maka hakim mesti menelaah, menyelami serta mendalami kaidah-kaidah hukum yang tumbuh dalam masyarakat. Hal ini didasarkan pada Pasal 4 ayat 1 UU Nomor 48 Tahun 2009

⁴³ Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Plp.

tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur bahwa hakim mesti menyidangkan berdasarkan hukum.

Hakim pada saat menelaah sengketa perdata berprinsip stasioner/ menunggu, dapat ditafsirkan jika cakupan atau area inti perkara yang diusulkan kepada hakim guna ditelaah pada prinsipnya dipilih oleh para pihak yang bersengketa dan tiada oleh hakim (Mertokusumo, 2021a). Para pihak secara independen dapat menyudahi sendiri perkara yang sudah diusulkan ke hadapan pengadilan, adapun hakim tak bisa merintanginya. Hal ini bisa berwujud rekonsiliasi atau penarikan gugatan.

Adapun bersifat aktif dalam pengertian cuma menolong para pencari keadilan serta berupaya untuk menuntaskan semua kendala serta gangguan guna menggapai peradilan yang baik. Hakim aktif dalam pandangan terdapat kewenangan untuk menyampaikan rekomendasi serta sokongan dalam merealisasikan gugatan atau permohonan sehingga lebih pas hakim itu berperilaku tut wuri. Hakim secara tangkas mengendalikan sidang serta menyokong kedua pihak menggali keabsahan namun dicegah menjatuhkan vonis atas petitum yang tidak diminta.

Para pihak bebas menentukan pengakhiran sengketa yang sudah diusulkan ke hadapan pengadilan, dan hakim tak bisa mencegahnya. Hal ini mengenai perdamaian atau pemberhentian gugatan (Mertokusumo, 2021b). Dasar hukum dari asas ini adalah Pasal 118 HIR jo. Pasal 142 RBg jo. Pasal 1 Rv jo. Pasal 4 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Pengadilan dicegah dalam menampik gugatan yang diusulkan oleh penggugat atau para pencari keadilan yang sementara memerlukannya untuk menelaah, menyidangkan, dan memvonis dengan dalil atau sangkalan bahwa peraturannya belum ada atau kurang jelas, malahan hendak dan mesti untuk menelaah dan menyidangkannya. Hal ini diatur Pasal 10 ayat 1 UU Kekuasaan Kehakiman.⁴⁴

Lebih lanjut menurut Muhammad Ali Akbar selaku Hakim di Pengadilan Negeri Palopo

Pihak penggugat telah menyerahkan bukti-bukti foto copy yang diberi tanda bukti P1 s/d P-2.⁴⁵

Bukti – bukti yang perinciannya adalah sebagai berikut:

- a. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.01284 atas nama pemegang hak CHERLY CHANDRA TISAINI, copy dari copy (diberi tanda P-1)
- b. Foto Copy Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 antara Supati,SE (pihak pertama) dengan Cherly Chandra Tisaini (pihak kedua), copy sesuai aslinya (diberi tanda P-2);

Berdasarkan uraian fakta tersebut. Ternyata hubungan yang terjadi antara Penggugat dan para Tergugat pada awalnya hanya sebatas Penggugat membantu meminjamkan sejumlah uang terhadap pembayaran hutang para Tergugat di Bank Panin atau dengan perkataan lain terjadi hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, hanya saja ternyata Tergugat secara tegas menyatakan tidak mungkin akan sanggup lagi membayar pinjamannya kepada Penggugat ataupun kepada Bank

⁴⁴ Muh Yassir Akbar Ramadhani, *Hukum Acara: Asas-asas Hukum Acara Perdata*, (Get Press Indonesia: 2024) h.60

⁴⁵ Muhammad Ali Akbar, Wawancara di Pengadilan Negeri Palopo.

Panin dan memberikan pilihan bahwa uang yang diterima dari penggugat dapat dipandang merupakan harga pelunasan terhadap jual beli tanah yang merupakan jaminan di Bank Panin. Atau dengan perkataan lain Tergugat secara suka rela akan menyerahkan tanah dan bangunannya tersebut kepada Penggugat apabila pihak bank telah mengembalikan Sertifikat kepada Tergugat. Hal ini dibuktikan dengan Sertifikat tanah yang dijaminkan ke Bank Panin pada saat ini sudah atas nama Penggugat begitupun ditegaskan dalam akta Jual beli yang menjadi bukti P2.⁴⁶

Bukti surat tersebut menurut keterangan para saksi dari Penggugat yang pada pokoknya sama, membenarkan asal mula Penggugat memperoleh tanah perumahan (objek sengketa) yang terletak di Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, yang diperolehnya dari jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat ; Menurut keterangan Saksi Masnah Suaib menerangkan bahwa Rumah (objek sengketa) tersebut dibeli dengan cara sebelum di lelang oleh Bank Panin kemudian dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat kemudian yang membuat Akta Jual Beli rumah tersebut dibuat di Notaris Zirmayanto kemudian dibalik nama Sertifikat di badan Pertanahan Palopo; Bahwa Transaksi dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II pada hari itu juga dan saksi Masnah Suaib bersama teman yang bernama Saksi Asnani,SH ditunjuk untuk menjadi saksi pada Akta Jual Beli (sesuai bukti P-2).⁴⁷

Waktu itu Tergugat I tidak hadir di Bank Panin untuk tanda tangan Akta Jual Beli karena Tergugat I sedang sakit; Bahwa waktu itu atas perintah dari Bank

⁴⁶ Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Plp.

⁴⁷ Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Plp.

Panin dan Notaris Zirmayanto, saksi Masnah Suaib dan Asnani (pegawai Notaris) datang ke rumah Tergugat I untuk meminta tanda tangan Akta Jual Beli. Hal yang diserahkan oleh Tergugat I waktu itu selaku pihak pertama kepada Penggugat selaku pihak kedua berupa Sertifikat tanah. Para Tergugat tahu isi dari Akta Jual Beli tersebut karena sebelum ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II saksi Masnah Suaib bacakan terlebih dahulu isi dari Akta tersebut; Bahwa Waktu itu Tergugat I sendiri yang minta untuk tanda tangan Akta Jual Beli di rumahnya karena ia sakit tidak bisa berjalan. Tergugat I dalam posisi duduk waktu tanda tangan Akta Jual Beli; Bahwa Tergugat I tidak dalam tekanan. Sebelum ditanda tangani oleh Tergugat I, dimana Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II (suami Tergugat I) di Bank Panin yang disaksikan oleh saksi Asnani, SH dan Masnah Suaib. Keterangan dari saksi Penggugat berkesesuaian pula dengan keterangan dari Saksi para Tergugat yaitu saksi Haslinda yang menerangkan bahwa pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya, yang kebetulan Saksi Haslinda dan Saksi IRWAN Bin MUIS saat itu sedang berada dirumah para Tergugat; Bahwa betul Tergugat I Haslinda masuk sampaikan bahwa ada dari kantor Notaris datang untuk meminta tanda tangan surat, lalu Tergugat I bilang suruh ia masuk; Waktu itu Tergugat I sampai kepada Tergugat II bahwa tadi ada 2 (dua) orang datang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat perjanjian hutang piutang dan Tergugat II tidak keberatan.⁴⁸

⁴⁸ Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Plp

Berdasarkan pemaparan di atas majelis Hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Penggugat Cherly Chandra Tisaini berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor.01284 Tahun 2015, yang terletak di Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo dengan batas-batas sebagai berikut:

- 1) Sebelah Barat : berbatas dengan rumah C2.No.7 milik ABDUL RAHIM;
- 2) Sebelah Selatan : berbatang dengan rumah milik ZULKARNAEN ;
- 3) Sebelah Timur : berbatas dengan tanah kosng milik Hj. ROSANI ; o
- 4) Sebelah Utara : berbatas dengan jalan setapak ;

Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan Tanah beserta bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut kepada Penggugat. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II tersebut diatas yang tidak meninggalkan obyek sengketa adalah perbuatan melawan Hukum.⁴⁹

Berdasarkan pemaparan di atas dalam putusan Hakim tidak terdapat yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1777 K/Sip/1983 Tanggal 17 Januari 1985, menyatakan bahwa hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas objek tanah sengketa, atau majelis hakim tersebut datang ke tempat objek perkara tersebut untuk melihat secara langsung keadaan objek atau tanah yang disengketakan dengan itu *judex facti* berwenang menjadikan hasil pemeriksaan setempat tersebut untuk menentukan luas objek tanah sengketa.⁵⁰ Walaupun telah terdapat bukti-bukti yang diajukan oleh

⁴⁹ Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Plp.

⁵⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1777 K/Sip/1983.

penggugat namun dengan dilakukannya hasil pemeriksaan setempat oleh Hakim dapat memperkuat putusan.

b. Pertimbangan duduknya perkara atau peristiwanya (*feitlijke gronden*),

Berdasarkan wawancara dengan Muhammad Ali Akbar selaku Hakim di Pengadilan Negeri Palopo

Duduk perkaranya pihak tergugat tidak mau meninggalkan objek sengketa berupa rumah dan bangunan, sehingga penggugat mengalami kerugian materi.⁵¹

Berdasarkan pemaparan di atas tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) tersebut pada mulanya adalah milik Tergugat I dan II yaitu Supiati, SE dan Ir. Jamil H. Hasan (suami istri), akan tetapi Tergugat I mempunyai kredit macet di Bank Panin dan Tergugat I tidak sanggup lagi untuk membayarnya sehingga Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tersebut dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

⁵¹ Muhammad Ali Akbar, Wawancara di Pengadilan Negeri Palopo. (4 Oktober 2024)

Bahwa setelah Tanah beserta bangunan sudah menjadi milik Penggugat maka Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke Penggugat Cherly Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 201. Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) tersebut, Tergugat I dan II masih menguasai dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut hingga sampai saat ini. akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian Materil yang disebabkan karena Tergugat I & II menempati Tanah beserta bangunan milik Penggugat secara Cuma-Cuma selama 5 (lima) tahun lamanya yang jika ditaksir biaya kontrakan selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) jadi total keseluruhan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)

Lebih lanjut menurut Cherly Chandra Tisaini selaku penggugat

Tergugat I memiliki kredit macet di bank panin adalah tidak benar karena terbukti hak tanggungan dari objek milik para tergugat tidak pernah dilelang eksekusi berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga penggugat meembayarkan kredit tersebut sebesar Rp. 150.000.000.⁵²

Berdasarkan pemaparan di atas tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada diatasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp.

⁵²Ibu Chrely Chandra Tisaini, Wawancara Selaku Penggugat (20 September).

5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)

Lebih lanjut menurut Ibu Supiati selaku tergugat

Apa yang didalilkan oleh para Penggugat yang mendalilkan bahwa tergugat I memiliki kredit macet di bank panin adalah tidak benar karena terbukti hak tanggungan dari objek milik para tergugat tidak pernah dilelang eksekusi berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁵³

Lebih lanjut menurut Abbas Johan selaku kuasa hukum tergugat

Bahwa tergugat pernah menawarkan kepada penggugat untuk membeli objek sengketa oleh karena para tergugat tidak pernah berkeinginan untuk menjual objek sengketa tersebut sejumlah Rp. 150.000.000,- sehingga dalil- dalil gugatan penggugat adalah tidak benar.⁵⁴

Berdasarkan pemaparan di atas tergugat mengemukakan bahwa tahun 2011 penggugat membeli tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (objek sengketa) adalah tidak benar, kemudian terhadap Akta Jual Beli No. 631/Kec.Wara/XI/2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris H.Zirmayanto,SH. Yang ditandatangani Tergugat I dan tergugat II yang digunakan membayar kredit Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang diberikan secara cash adalah tidak pernah oleh karena Para tergugat tidak pernah bertandatangan dihadapan Notaris sebagaimana dalil gugatan penggugat, demikian pula mengenai kwitansi yang dimaksud oleh penggugat, para tergugat tidak tahu menahu dengan prihal tersebut. Sehingga penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu Umar Kaso mengemukakan

Untuk membantah dalil tergugat maka, bukti yang diajukan adalah to Copy Sertifikat Hak Milik No.01284 atas nama pemegang hak CHERLY CHANDRA

⁵³ Ibu Supiati” Wawancara Pihak Tergugat” (Palopo, 20 September 2024)

⁵⁴ Abbas Johan “Wawancara Kuasa Hukum Tergugat”(Palopo 23 September 2024)

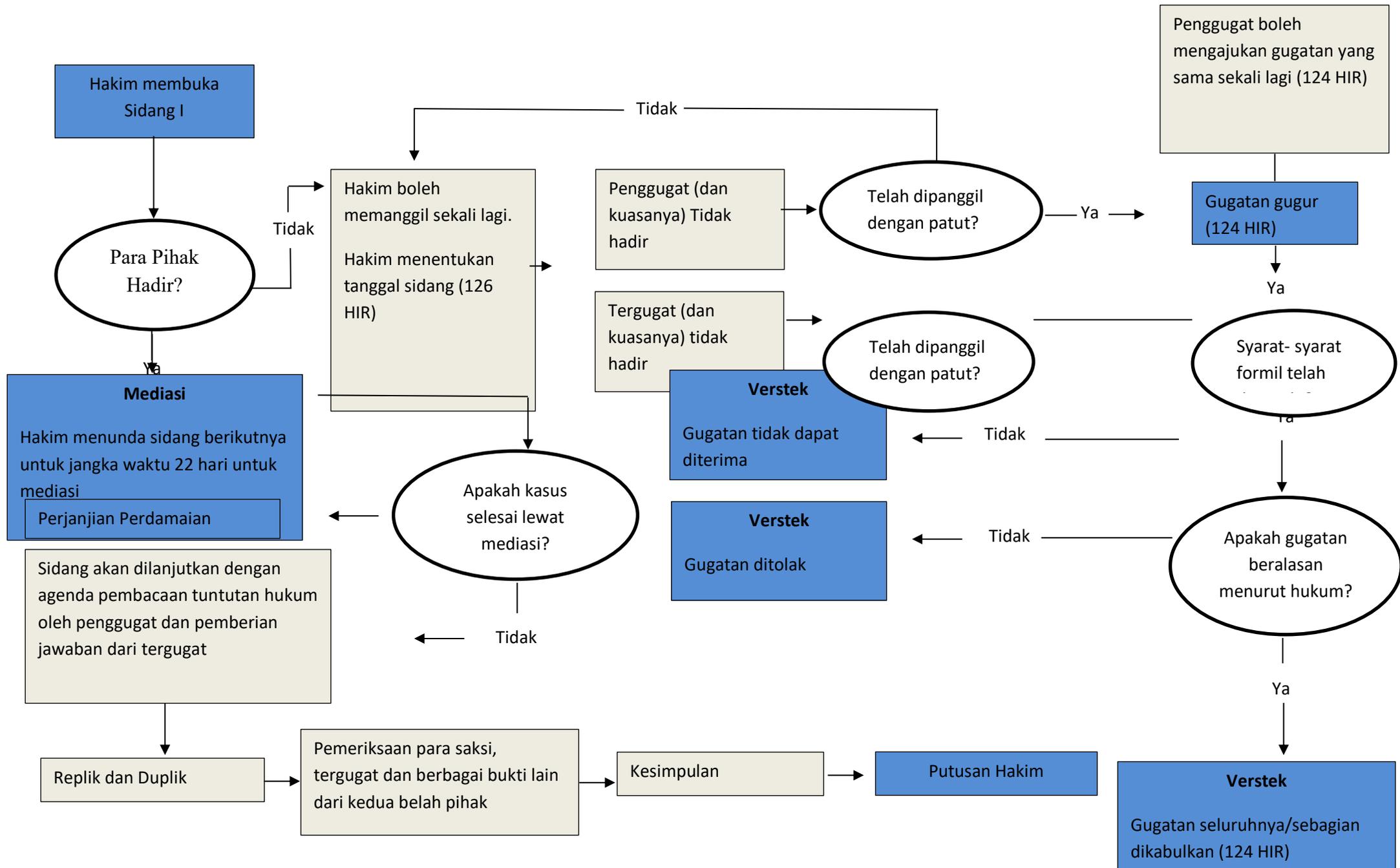
TISAINI, copy dari copy (diberi tanda P-1) dan Foto Copy Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 antara Supati,SE (pihak pertama) dengan Cherly Chandra Tisaini (pihak kedua), copy sesuai aslinya (diberi tanda P-2).⁵⁵

Berdasarkan keterangan saksi dari para Tergugat yaitu Saksi Haslinda dan Saksi Irwan menerangkan bahwa benar pada tahun 2011 para saksi tersebut pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris menyerahkan untuk ditanda tangani surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya dan ketika Tergugat II setiba dirumah kemudian Tergugat I menceritakan kepada Tergugat II tentang kedatangan 2 (dua) orang pegawai dari Notaris yang meminta tandatangan dan Tergugat II tidak keberatan saat itu. Menurut Saksi Haslinda waktu itu Tergugat I tanda tangan di dalam kamarnya (bukti Surat tertanda P-2 dibenarkan oleh para Saksi dari para Tergugat, sehingga hakim mempertimbangkan untuk menerima gugatan penggugat

⁵⁵ Umar Kaso'' Kuasa Hukum Penggugat'' (Palopo, 23 September 2024)

Gambar 4.1 Alur Pendaftaran Gugatan





4.2 Alur Penyelesaian Perkara Perdata Sampai Putusan Hakim

C. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pendudukan Tanah Tanpa Hak

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Secara harfiah, *al-fi'lu al-dharar*, terdiri dari dua kata yaitu *al-fi'lu* yang bermakna perbuatan dan *al-dharar* yang bermakna merugikan. Dari rangkaian dua kata tersebut kemudian kata *al-fi'lu al-dharar* dijadikan pada pengertian secara bahasa terhadap perbuatan melawan hukum. Semua perbuatan yang menyebabkan merugikan orang lain, masuk dalam perbuatan melawan hukum dalam Islam. Akibat perbuatan melawan *hukum (al-fi'lu al-dharar)* pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan menjadi sebab kerugian pada orang lain.

Dalam hukum perdata umum, Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata yang selama ini dianggap sebagai dasar perbuatan melawan hukum, tidak memberikan pengertian secara definitif tentang apa itu perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwa

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Adapun ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Dari bunyi yang dikandung oleh kedua pasal tersebut, dapat ditarik substansi pengertian perbuatan melawan hukum khususnya pada inti kata “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain” menunjuk pada kerugian yang diakibatkan oleh adanya perbuatan yang melanggar hukum, sehingga sifatnya aktif (*culpa in commitendo*). Adapun pasal pada kata

“juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”, menunjukkan pada kerugian yang diakibatkan karena tidak berbuat sesuatu, sehingga sifatnya pasif (*onrechmatigenalaten*). Dari penjelasan di atas, baik hukum Islam dalam kitab fikih maupun hukum perdata umum, dalam KUH Perdata, sama-sama mengenal teori pertanggungjawaban perbuatan. Dalam hukum Islam dikenal dengan istilah *al-fi'lu al-dharar*, sedangkan dalam hukum perdata umum dikenal dengan istilah perbuatan melawan hukum, (PMH).

Perbuatan melanggar hukum baik yang bersifat aktif maupun pasif dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang merupakan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 mengenal perbuatan melawan hukum, baik secara positif maupun negatif, dan keduanya dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam Pasal 450 ayat (2) dan (3) KHES menyatakan bahwa perusakan dapat terjadi dengan perbuatan langsung dan tidak langsung, serta dilakukan secara sengaja dan tidak sengaja. Perusakan yang dilakukan secara sengaja wajib membayar ganti rugi, dan perusakan tidak langsung yang terjadi karena kelalaiannya, wajib membayar ganti rugi.

Pada hakikatnya yang harus dilakukan oleh setiap individu dalam bermuamalah menurut prinsip dasar hukum ekonomi syariah adalah *lâ dharar wa lâ dhirâr*, artinya syariat Islam melarang adanya perbuatan bahaya dan yang membahayakan.

Hal ini berdasarkan keterangan Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang berbunyi:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا ضَرَرَ وَ لَا

Artinya:

“Bahwasannya Rasulullah Saw bersabda: tidak boleh memudaratkan oleh lain dan tidak boleh dimudaratkan”.

Oleh karena itu, setiap tindakan yang merugikan orang lain baik yang dilakukan secara sengaja maupun tidak, pelakunya harus bertanggung jawab terhadap semua kerusakan dan kerugian yang timbul. Apabila tergugat tidak mampu memberikan ganti rugi atau kerusakan yang diakibatkan oleh perbuatannya, seperti orang gila dan anak-anak yang masih belum balig maka tanggung jawab harus dipikul oleh walinya. Kewajiban memberi ganti rugi dalam hukum ekonomi syariah bertujuan untuk menjaga dan memelihara harta benda dari segala kehancuran dan kebinasaan serta memberikan rasa aman kepada pemiliknya dari hal-hal yang membahayakan. Bahkan dalam Al-Qur’an mengambil hak orang lain adalah haram. Demikian pula dalam Al-Quran surah An Nisaa’: 29) yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.”⁵⁶

Rasulullah SAW juga melarang umatnya untuk mengambil hak orang lain tanpa izin. Bahkan, Rasulullah amat membenci perbuatan tersebut.

Sebagaimana dalam Hadits Riwayat Bukhari, Rasulullah bersabda:

“Allah SWT berfirman bahwasanya ada tiga jenis orang yang perang melawan mereka pada hari kiamat kelak. Mereka yang bersumpah atas nama Allah akan

⁵⁶ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Jakarta: Kamila Jaya Ilmu Jakarta, 2016) 49

tetapi mengingkari, seseorang yang berjualan dengan orang bertiga akan tetapi mereka memakan uang dari harganya tersebut serta seseorang yang mempekerjakan kemudian ia tidak membayarkan upahnya."

Alasan dilarangnya mengambil hak orang lain juga dijelaskan dalam Hadits Riwayat Abu Daud dan Daruquthni, bahwasanya tidaklah halal mengambil hak/harta orang Muslim, kecuali dengan kerelaan orang tersebut.

Jika seseorang berani mengambil hak orang lain, orang tersebut sangatlah merugi. Pasalnya, ia bukan hanya mendapatkan siksa di dunia, melainkan juga siksa akhirat yang sudah menanti.⁵⁷ Sesuai firman Allah SWT dalam Surat Al Baqarah ayat 188 dijelaskan bahwa:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِنَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۝

Artinya:

"Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui."

Terkait larangan ini, dalam Hadits Riwayat Muslim menjelaskan bahwasanya Rasulullah SAW bersabda:

"Siapa pun yang mengambil hak orang muslim dengan sumpahnya, Allah menentukan neraka baginya. Lalu, mengharamkan surga baginya. Ada lelaki yang bertanya kepada Nabi SAW: Walaupun hal tersebut merupakan hal yang sangat sederhana wahai Rasulullah? Kemudian Nabi Muhammad SAW menjawab: Walaupun itu sebatang kayu syiwa dari pohon arak".

⁵⁷M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an)*, Volume 7, (Jakarta : Lentera Hati, 2002), 389.

a. Perbuatan Melawan hukum dalam Perpektif Hukum Islam

Dalam konstruksi hukum islam, *wahbah Al-Zuhaily* merinci sumber perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban ke dalam lima sumber, yaitu:

- a. Syara (Perikatan yang lahir dari ketentuan hukum syariat atau undang-undang), misalnya hak yang timbul dari kewajiban menafkahi keluarga.
- b. Kontrak antara dua pihak (*al-aqd*), misalnya hak dan kewajiban yang timbul dari jual beli, sewa menyewa, gadai, dan lain-lainnya.
- c. Kehendak/perikatan sepihak (*al-iradah al-munfaridah*), misalnya seperti janji yang melakukan sesuatu, nazar dan sebagainya.
- d. Perbuatan merugikan (*al-fil al-dhar*), misalnya kewajiban seseorang mengganti atau mengembalikan barang yang ia rampas (*ghasab*) atau yang ia rusak (*itlaf*).

Menurut *al-Zuhaily*, baik *al-fil al-dhar* (perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain) maupun *al-fil al-nafi* (perbuatan yang memberi manfaat kepada pihak lain) termasuk dalam kategori “peristiwa bernilai hukum” (*al-waqi’ah al-syar’iyyah*), sedangkan akad dan kehendak sepihak termasuk kedalam kategori “perbuatan bernilai hukum” (*al-tasharuf al-syar’i*).

Berdasarkan pembagian diatas, tampak bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) dalam tradisi hukum Islam identik atau lazim disebut sebagai *al-fil al-dhar*. Istilah lain yang digunakan adalah *al-udwan* yang melahirkan *dhaman al-udwan* (*satisfaction guarantee of trespass*), atau juga *al-taqshir* (perbuatan ceroboh) yang melahirkan *mas’uliyah al-taqshirriyyah* dan juga ‘*amal ghair al-masyru’*. Dengan demikian perbuatan melawan hukum dapat didefinisikan sebagai perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang

merugikan pihak lain dan melahirkan tanggung jawab (*dhaman*) bagi pelakunya.⁵⁸

b. Objek Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Ekonomi Syariah

Dalam literatur khazanah hukum Islam klasik (*turâts*), konsep yang memiliki konten yang paling relevan dengan PMH dan merupakan objek dari PMH dalam pembahasan tentang *itlâf* (perusakan) dan ghasab (perampasan), karena dua perbuatan ini yang kemudian melahirkan *dhamân* (pertanggungjawaban hukum). Demikian, di tempat lain, para pakar menambahkan klausul lain sebagai perbuatan melawan hukum (*al-fi'lu ad-dharar*) yang juga melahirkan *dhamân*, yaitu “kesewenangan/kecerobohan menggunakan hak (*al-ta'asuf fi isti'mâl al haqq*). Selain itu, ada juga *klausul wadha' al-yad* (penguasaan) tanpa hak. Berikut adalah objek dari perbuatan melawan hukum dalam hukum ekonomi syariah⁵⁹

1) Ghasab

Istilah lain untuk *ghasb* adalah “perampasan” yang didalam fiqih dimaknai sebagai “mengambil sesuatu secara paksa dalam zalim “*akhdz al-sya'I qahrana wa zhulman*” sementara di dalam KHES, *ghasb* didefinisikan sebagai mengambil hak milik orang lain tanpa izindan tanpa berniat untuk memilikinya. Ini cukup menimbulkan tanda Tanya karena klausul demikian tidak dikenal didalam khazanah fikih, menurut Pasal 20 angka 15 KHES, *ghasb* didefinisikan dengan mengambil hak milik orang lain tanpa izin dan tanpa

⁵⁸ Dr. Drs. H. Amran Saudi, S.H., M.Hum., M.M, *Waspertasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2020, hlm.114-115

⁵⁹ Panji Adam Agus Putra, “*Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, 2021) 59.

berniat untuk memilikinya. Pasal 430 KHES mepersamakan *ghasb* dengan perampasan, di mana pada Pasal 431 KHES kemudian memperluas makna *ghasb* dalam dua bentuk, yaitu: pertama, perbuatan menghalang-halangi seseorang/pihak untuk menggunakan kekayaannya; dan kedua, mengingkari keberadaan *wadî'ah bih* (barang titipan) seseorang yang ada padanya. Para sarjana hukum Islam dari kalangan mazhab Hanafi menjelaskan bahwa *ghasb* disyaratkan bahwa harta yang dirampas itu adalah harta yang bernilai (*mutaqawwam*) dan terlindungi (*muhtaram*).

3. *Itlaf*

Secara bahasa, *itlâf* berarti *al-ifsâd* (pengrusakan) ataupun penghancuran/pemusnahan (*al-ihlâk al-ifnâ*). Secara terminologi *itlaf* bermakna menghilangkan manfaat suatu barang milik lain sehingga tidak mempunyai manfaat sebagaimana biasanya.

Dengan demikian yang dimaksud dengan *itlâf* adalah menjadikan sesuatu tidak dapat dimanfaatkan dan digunakan sesuai dengan fungsinya yang semestinya. Tindakan pengrusakan atau *itlâf* adalah sebab yang menetapkan adanya keharusan tanggungan denda, karena *itlâf* adalah sebuah bentuk pelanggaran dan tindakan yang berakibat mudarat serta kerugian. Karena *itlâf* adalah murni sebuah pelanggaran dan tindakan yang menimbulkan kemudharatan.

4. *Al-Ta'asuf Fi Isti'mal al-Haq*

Secara etimologis, kata *ta'asuf* dalam bahasa Arab bermakna bertindak sewenang-wenang, mengerjakan dengan serampangan, kelalaiman, aniaya, penindasan. Para sarjana hukum Islam memberikan definisi *ta'asuf* secara terminologi sebagai perbuatan yang melampaui batas. Menurut Muhammad Abd

al-Bar memberikan batasan tentang *ta'asuf* sebagai perbuatan yang menyebabkan kerusakan terhadap orang lain melalui perbuatan yang tidak dibenarkan. Menurut Amran Suadi, *ta'asuf* sebagai perbuatan yang masih dalam batas kewenangan menggunakan hak milik individu. Artinya perbuatan tersebut apabila ditinjau secara *syar'i* bukanlah perbuatan yang sejak awal tidak diperbolehkan, namun sejak awal diizinkan dan dilindungi oleh hukum syara'. hanya saja penggunaan hak tersebut dalam perkembangannya memiliki akibat hukum negatif terhadap orang lain, baik individu maupun masyarakat. Wahbah *al-Zuhaili* menginformasikan bahwa *ta'asuf fi isti'mâl al-haq* sebagai perbuatan melawan hukum (*fi'l al-dhar*) yang melahirkan pertanggungjawaban hukum (dhamân). Dengan demikian, maka *ta'asuf* dapat dipahami sebagai sebuah kecerobohan (*ihmâl*) atau ketidak hati-hatian (*'adam al-ihtiyâth*) yang dilakukan oleh seserang sehingga berimplikasi kerugian terhadap orang lain. Wahbah *al-Zuhaili* memberikan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan *ta'asuf*, yaitu: ⁶⁰

- (1) ada maksud dan tujuan untuk memberi kemudahan;
 - (2) ada maksud yang tidak legal;
 - (3) timbulnya kemudahan yang lebih besar dari maslahatan;
 - (4) penggunaan yang tidak biasa dan menimbulkan kemudahan bagi orang lain;
- dan
- (5) menggunakan hak disertai kelalaian atau kesalahan.

⁶⁰ Panji Adam Agus Putra, “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, 2021)

5. *Wadh' al-Yad*

Secara bahasa *wadh' al-yad* berarti “penguasaan atas sesuatu barang (*tasharruf dzi al yad fi'ain*) penguasaan (*hiyâzah*) atas suatu benda dimana seseorang berbuat layaknya si pemilik barang tersebut atau ia mengambil manfaat dari benda tersebut. Konsep mengenai *wadh' al-yad* kiranya dapat dipersamakan dengan istilah bezit dalam kajian hukum perdata konvensional. Subjektif mengartikan bezit sebagai suatu keadaan lahir dimana seseorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaannya sendiri yang oleh ⁶¹hukum dilindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda sebenarnya ada pada siapa.⁶²

Dalam kitab *al-Mausû'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah* yang disusun oleh Kementerian Wakaf dan Persoalan Agama Kuwait dinyatakan sebagai berikut:

جَحَانِ الرَّسْبَابِ أَمِنْ عَلَيْهِ الشَّيْءِ الْمُتَنَازِعِ عَلَى الْيَدِ وَضَعُ أَنْ فِي الْفُقَهَاءِ بَيْنَ خِلَافٍ لَا
كَالْبَيِّنَةِ مِنْهَا أَقْوَى حُجَّةٌ جَدُّ تَوْ الْمَلِكِيَّةِ إِذَا لَمْ دَعْوَى فِي

Artinya:

“Tidak ada perbedaan pendapat di kalangan para sarjana hukum Islam (*fukaha*) bahwa *wadh' al-yad* merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan suatu benda terutama benda yang dipersengketa apabila tidak ditemukannya alat bukti bahwa benda tersebut adalah milik orang lain”.

Berdasarkan keterangan di atas dapat dikatakan bahwa *wadh' al-yad* dapat berupa penguasaan secara sah ataupun tidak sah. Adapun yang termasuk kategori perbuatan melawan hukum (*'udwân*) adalah *wadh' al yad* yang tidak sah disertai unsur *ta'adî*. Amran Suadi memberikan contoh seperti penadahan tanpa akad yang

⁶¹ Panji Adam Agus Putra, “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, 2021)

⁶² Panji Adam Agus Putra, “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, 2021)

sah, atau pun menguasai barang milik orang lain dengan tujuan memilikinya tanpa izin pemilik aslinya.⁶³

Berdasarkan asas-asas yang telah dijelaskan diatas dalam kasus Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.PLP telah melanggar asas tertulis karena tergugat tidak menepati janji yang telah disepakati di dalam perjanjian diantara kedua belah pihak dimana dalam perjanjian, islam menunjukkan akan pemenuhan kewajiban terhadap janji tersebut sangatlah diperlukan, mengingat adanya individu maupun kelompok yang terlibat di dalamnya dan penerapan kepercayaan terhadap orang lain cukup diperlukan. Hal itu pula memberikan penjelasan mengenai buruknya individu yang melanggar janji yang sudah disepakati. Allah SWT memberikan ganjaran dan melaknat serta akan menimpakan bencana kepada orang-orang yang ingkar terhadap janjinya sendiri.

⁶³ Panji Adam Agus Putra, “*Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, 2021) 59.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan yang telah diuraikan mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi Putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.PLP), Peneliti Menyimpulkan Bahwa:

- Pertimbangan hakim dalam kasus Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo terhadap Perbutan melawan hukum yang terjadi yaitu atas penguasaan tanah/pendudukan tanah tanpa hak milik orang lain menurut ketentuan KUH Perdata, yaitu penyerobotan /penguasaan tanah merupakan perbuatan yang merugikan orang lain atau pemilik tanah dan setiap perbuatan yang dilakukan akan menimbulkan kerugian baik secara materil maupun immateril.
- Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, bahwa perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan untuk mengganti sesuai dengan kerugian yang diperbuat sesuai dengan pertimbangan Hakim pengadilan negeri palopo dengan nomor perkara 16/pdt.g/2017pn.palopo. Bahwa hakim membuat keputusan berdasarkan atas kebenaran. Dengan aspek tersebut hakim sudah melalui pertimbangan hukum yang tepat dengan menolak gugatan penggugat, karena dalil-dalil yang disampaikan tidak terbukti.
- Perspektif hukum ekonomi Syariah dalam kasus Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.PLP terhadap perbuatan melawan hukum yang terjadi yaitu tidak sesuai dengan asas-asas atau hukum Ekonomi Syariah. Islam tidak

memperbolehkan melakukan sebuah penduduk tanah tanpa hak atau ingkar janji, namun pihak tergugat melakukan ingkar janji dalam suatu perjanjian, akibatnya dari salah satu pihak ada yang merasa dirugikan.

2 Saran

1. Sebaiknya untuk mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak harus mengetahui betul isi perjanjian dan adanya itikad baik dari kedua belah pihak untuk tidak menciderai perjanjian yang telah disepakati tersebut dan melakukan penjadwalan utang kembali serta membuat *addendum* perjanjian di notaris.
2. Bahwa untuk utang yang nominalnya diatas Rp 150,000,000 (seratus lima puluh juta rupiah) agar dibuat dengan akta autentik dan apabila terjadi perbuatan melawan hukum diajukan gugatan sederhana untuk perkara agar proses beracara lebih ringkas karena memakai Hakim tunggal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Mohammad Daud, 2017, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Amin, Erham, 2020, Kedudukan Ahli Pidana dalam Menentukan Korporasi Sebagai Subjek Hukum dalam Kebakaran Hutan Lahan Basah, Banjarmasin: PT. Borneo Development Project.
- Amran Suadi, 2020, Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum: Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. PT RajaGrafindo Persada.
- Anwar, Syamsul, 2017, Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat, Bandung: PT RajaGrafindo Persada.
- Bungin, Burhan, 2017, Metodologi Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi dan Kebijakan Publik Serta Ilmu Sosial, Jakarta: Grafindo Persada.
- Djuwaini, Dimyauddin, 2015, Pengantar Fiqh Muamalah, Pustaka Pelajar.
- Amran Saudi, 2020 Wanspertasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Jakarta: Kencana
- Elsefy, Hasan, 2017, Islamic Finance A Comparative Jurisprudential Study, University of Malaya Press.
- Fuady, Munir, 2018, Perbuatan Melawan Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muh Yassir Akbar Ramadhani, 2024, Hukum Acara, Sumatra Barat: Get Press Indonesia
- Marzuki, Peter Mahmud, 2017 Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2019, Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.
- M. Quraish Shihab, 2002, *Tafsir Al-Mishbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an), Volume 7*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Mujahidin Ahmad, 2015, Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Mujahidin, Ahmad, 2016, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Prastowo, Andri, 2015, Metodologi Penelitian Kuantitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian, Yogyakarta: ar-Ruzz Media.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan mahkamahagung.go.id (*Putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Palopo*)

Rosyadi, Imron, 2019, Akad Nominat Syariah: Implementasi dan Penyelesaian Sengketa, Kencana Prenada Media Group.

Soekanto Sarjono dan Sri Mamuji, 2019, Penelitian Hukum Normative, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Suadi, Amran, 2020, Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum: Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, PT RajaGrafindo Persada.

Sugiono, 2015. Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif, Bandung: CV Alfabeta.

Adhi Kusumawati dan Ahmad Mustamil Khoiron, Metode Penelitian Kualitatif (Semarang: Lembaga Pendidikan Sukamo Pressindo, 2019), 34

Bondet Wrahartnala, *Pengelolaan data dalam Penelitian Sosial*, 2019

Zaidun, M, 2019, Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa: Diklat Manajemen Dan Hukum Perdagangan Bagi Konsultan Hukum Dan Pengusaha, Surabaya: PT. Grafindo.

Jurnal

Wulan Asriyanti, Elfrida Ratnawati Gultom, Analisis Yuridis INPRES No. 1 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Dalam Keberlakuannya Pendaftaran Hak Atas Tanah, *Jurnal Unseesa Review* 5, no.3, (2023): 731

Ahmad, 2015, Penyelesaian Sengketa Ekonom Syariah Di Pengadilan Agama”, *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol II Nomor 6.

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, Arti Pentingnya Pembuktian Dalam Proses Penemuan Hukum Peradilan Perdata, *Mimber Hukum* 22, no.2 (Juni, 2010): 355-357

Fuady, M. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Bandung Citra Aditya Bakti 2017)

Korompis, Juan Belva Caesar Abram, 2018, Perbuatan Melawan Hukum Materiil (Materiele Wederrechtelijk) dalam Tindak Pidana Narkotika menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009 Tentang Narotika. *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 7, No. 7.

Manik, Saut Maruli Tua, Dkk 2017, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Pengadilan Khusus Ekonomi Syariah Di Lingkungan Pengadilan Agama”, *Jurnal Ahkam*, Volume 17 No. 2.

Panji Adam Agus Putra, 2021 “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung) 59.

- Sari, Indah, 2020, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1.
- Sumarja, 2023, Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Berritikad Baik, *Jurnal Hukum 1*, no 2.
- Risdiana, Habibul Umam Taquiuddi, 2021” Penerapan Asas Batas Minimal Pembuktian Dalam Perkara Hukum Perdata (Studi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor: 55/Pdt.G/2020/Pn.Sel)”, *Jurnal Ilmiah Mandala Education 7*, no. 2.
- Tri Wahyuni Arum Sari, Sukirno “Kepastian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Ekonomi Syariah Vol 15 Nomor 2 (2022), h.848
- Wulan Arsanti, Elfrida Ratnawati Gultom, 2023 ” Analisis Yuridis INPRES No. 1 Tentang Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Dalam Keberlakuannya Pendaftaran Hak Atas Tanah”, *Jurnal Unseesa Review 5*, no.3.
- Wulan Arsanti, Elfrida Ratnawati Gultom, 2023 ” Analisis Yuridis INPRES No. 1 Tentang Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Dalam Keberlakuannya Pendaftaran Hak Atas Tanah”, *Jurnal Unseesa Review 5*, no.3.
- Yusup, Deni Kamaludin, 2015, Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 56/Pk/Ag/2011 Tentang Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syaria’a, *Dictum*, Edisi 8.

Skripsi

- Ahmad Kartin Harits. 2022, Perbuatan Melawan Hukum Berkenaan Dengan Pemalsuan Keterangan Identitas Dalam Akta Kelahiran (Studi putusan Nomor 154/Pdt.G/2019/PN Tjk). Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung.
- Cahaya, 2020, Perbuatan Melawan Hukum Pada Pembiayaan Investasi Akad Murabahah (Analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 131/K/AG/2019). Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullan Jakarta.
- Fitra Rizqi, 2018, Tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum penggelapan uang nasabah oleh karyawan bank Aceh cabang Sabang (Studi kasus putusan PN Sabang Nomor 3/PDT.G/2012 PN-SAB), Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh-Darussalam.
- Nurhaera Tuljannah Masdin, 2023 “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Di Pengadilan Negeri Belopa”, Institut Agama Islam Negeri Palopo
- Rosa Agustina, 2015, Perbuatan Melawan Hukum, Depok: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.

Winda Suryaningsih, Dkk, 2018, Analisis Penyelesaian Sengketa Dalam Putusan Pengadilan Agama Banyuma No.1794/Pdt.G/2018/Pa.Bms, Universitas Semarang.

Panji Adam Agus Putra, 2021 “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung).

Boris Tampubolon, “Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum”, *Konsultan Hukum*, 2 Januari 2017, diakses 26 Maret 2024,

<https://siplaw.jenis-ganti-rugi-dalam-hukum-perdata.firm.id/>, /23 Juni 2023

<http://konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>

<https://www.liputan6.com/hot/read/5465399/bunyi-uud-pasal-1-ayat-3-dan-penjelasan-indonesia-sebagai-negara-hukum/>,/27 November 2023,

Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Jakarta: Kamila Jaya Ilmu Jakarta, 2016)

WAWANCARA

Wawancara Umar Kaso Selaku Pengacara Penggugat

Wawancara Supiati Selaku Tergugat

Wawancara Abbas Johan Selaku Kuasa Hukum Tergugat

Wawancara Muhammad Ali Akbar Selaku Hakim Pengadilan Negeri Palopo

Wawancara Cherly Chandra Tisaini Selaku Penggugat

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(UUPA)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Nomor 2 Tahun 2008

DSN-MUI Fatwa Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi

Lampiran 1

Lokasi Objek Sengketa



Lampiran II

Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Di Pengadilan Negeri Palopo



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
PENGADILAN NEGERI PALOPO**

Jalan Andi Djemma No. 126 Tompotikka Kecamatan Wara
Kota Palopo, Sulawesi Selatan 91921. www.pn-palopo.go.id. pnpalopo@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor : 272 /KPN.W22-U7/HM1/IX/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **MUHAMMAD ALI AKBAR, S.H.,M.H.**
NIP : 198209112009041008
Pangkat/ Gol. Ruang : Penata Tk.I (III/d)
Jabatan : Plh. Ketua Pengadilan Negeri Palopo Kelas IB

Dengan ini menerangkan :

Nama : **IYANSI**
NIM : 1903030041
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Universitas : Institut Agama Islam Negeri Palopo
Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Perbuatan
Melawan Hukum Pendudukan Tanah Tanpa Hak (Studi
Putusan 16/Pdt.G/2017/PN Palopo)

Benar Telah Diberi Izin Mengadakan Penelitian di Pengadilan Negeri Palopo,
pada tanggal 27 September 2024 sampai dengan 18 Desember 2024.

Surat Keterangan ini diberikan kepadanya untuk memenuhi surat permintaan
dari Dekan Institut Agama Islam Negeri Palopo Pascasarjana tanggal 8 Agustus 2024
Nomor: 1500/In.19/FASYA/PP.00.9/08/2024

Palopo, 27 September 2024
Plh. Ketua Pengadilan Negeri Palopo
Kelas IB
Hakim

Muhammad Ali Akbar

Lampiran III

Dokumentasi Wawancara dengan Hakim yang memutus perkara Nomor 16/Pdt.G/2017



Dokumentasi Wawancara dengan Penggugat



Dokumentasi Wawancara dengan Tergugat



Dokumentasi Wawancara dengan Kuasa Hukum Pengugat



Dokumentasi Wawancara dengan Kuasa Hukum Tergugat



Salinan Putusan Kasus Nomor Nomor 16/Pdt.G/2017

P U T U S A N

Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Plp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palopo yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

CHERLY CHANDRA TISAINI, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, tempat tanggal lahir Ujung Pandang 7 Januari 1963, Umur 53 Tahun, Pendidikan SMA, Agama Kristen, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Kompleks Wija Virgo Blok A2 No. 9 RT 003/RW 003 Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, selanjutnya disebut sebagai-----PENGUGAT;

Dalam hal ini Pengugat diwakili oleh Kuasanya yang bernama:

UMAR KASO, SH dan H. RACHMAN, SH keduanya adalah Advokat/ Konsultan Hukum dari Kantor Hukum UMAR KASO, SH & PARTNERS, berkantor di Jalan Andi Mappanyompa No. 10, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 15 Maret 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo Kelas IB pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 dibawah Register Nomor 27/SK/2017/PN.Plp;

M E L A W A N :

1. **SUPIATI, SE**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, tempat tanggal lahir Malino 28 September 1974, Umur 42 Tahun, Agama islam, Pendidikan S1 (strata satu) Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan pondok Merdeka Indah (Kompleks Wija Virgo) Blok C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, selanjutnya disebut sebagai ---TERGUGAT l;-
2. **Ir. JAMIL H. HASAN**, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin laki-laki, tempat tanggal lahir Palopo 10 Juni 1971,

Umur 45 Tahun, Agama islam, Pendidikan S1 (strata satu) Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan pondok Merdeka Indah (Kompleks Wija Virgo) Blok C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, selanjutnya disebut sebagai -----TERGUGAT II;

Dalam hal ini para Tergugat diwakili oleh Kuasanya yang bernama: HARLA RATDA,SH,MH dan ABBAS JOHAN,SH,MH, yang berkantor di Jalan Mungkasa I/3 Merdeka Non Blok Kota Palopo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah register No.28/SK/2017/PN.Plp tanggal 11 April 2017;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 30 Maret 2017 Nomor: 16/Pen.G /2017/PN.Plp tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 31 Maret 2017 Nomor:16/Pdt.G/2017/PN.Plp, tentang penetapan hari persidangan terhadap perkara tersebut ;

Telah membaca surat gugatan Penggugat dan surat jawaban Para Tergugat ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Telah mendengar dan memperhatikan keterangan saksi-saksi dan alat bukti lainnya yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 30 Maret 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Palopo pada tanggal 30 Maret 2017, di bawah register perkara Nomor:16 /PDT.G/2017/ PN.Plp , yang isinya menerangkan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) tersebut pada mulanya adalah milik Tergugat I dan II yaitu Supiati, SE dan Ir. Jamil H. Hasan (suami istri), akan tetapi Tergugat I mempunyai kredit macet di Bank Panin dan Tergugat I tidak sanggup lagi untuk membayarnya sehingga Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tersebut dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp. 145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Tanah beserta bangunan sudah menjadi milik Penggugat maka Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke Penggugat Cheryl Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 2015;
- Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) tersebut, Tergugat I dan II masih menguasai dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut hingga sampai saat ini.
- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut , maka Penggugat mengalami kerugian Materil yang disebabkan karena Tergugat I & II menempati Tanah beserta bangunan milik Penggugat secara Cuma-Cuma selama 5 (lima) tahun lamanya yang jika ditaksir biaya kontrakan selama 1 (satu) tahun senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) jadi total keseluruhan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa tersebut diatas adalah suatu perbuatan melawan Hukum.

- Bahwa persoalan ini sudah tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan, maka akhirnya Penggugat mengajukan Gugatan ini pada Pengadilan Negeri Palopo.

Berdasarkan atas uraian tersebut diatas, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palopo Cq.Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan adil berikut ini :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Zirmayanto, SH adalah Sah menurut Hukum.
3. Menyatakan dalam Hukum bahwa Tanah beserta bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Penggugat Cherly Chandra Tisaini berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 2015.
4. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan Tanah beserta bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I dan II untuk mengganti kerugian Materil Penggugat sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II tersebut diatas yang tidak meninggalkan obyek sengketa adalah perbuatan melawan Hukum.
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada permulaan sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat dan para Tergugat datang kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim berdasarkan Pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berdasarkan Penetapan tertanggal 1 MARET 2016 Nomor:13/Pdt.G/2016/PN.Plp telah menunjuk Hakim

Pengadilan Negeri Palopo yaitu Jarihat Simarmata,SH,MH sebagai Mediator dan telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil (surat pernyataan kegagalan hasil proses mediasi terlampir dalam berkas perkara ini);

Menimbang, bahwa karena upaya perdamaian tidak berhasil kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 7 Juni 2017, yang mana isi jawaban tersebut pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

I. Dalam Eksepsi :

Gugatan Kekurangan Pihak

Bahwa Gugatan penggugat adalah cacat formil error in persona karena kekurangan pihak sebagai Tergugat (*plurium litis consortium*). Oleh karena masih ada pihak yang secara nyata menguasai dan tinggal diatas obyek sengketa yang seharusnya ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini yaitu Pr. Hj. Haliyah (Ibu dari Tergugat II) dan PT Bank Panin Tbk sebagai pihak yang menguasai Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tersebut;

Bahwa sebagai akibat hukum dari gugatan Penggugat yang tidak memenuhi syarat formil tersebut di atas, adalah gugatan Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil. Dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara :

Bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat pada Eksepsi tersebut diatas adalah menjadi bahagian yang tidak terpisahkan mohon dipertimbangkan pula dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada point (1) yang mendalilkan bahwa tergugat I memiliki kredit macet di bank panin adalah tidak benar karena terbukti hak tanggungan dari objek milik para tergugat tidak pernah dilelang eksekusi berdasarkan peraturan perundang-undangan;

2. Bahwa tergugat pernah menawarkan kepada penggugat untuk membeli objek sengketa oleh karena para tergugat tidak pernah berkeinginan untuk menjual objek sengketa tersebut sejumlah Rp. 150.000.000,- sehingga dalil- dalil gugatan penggugat adalah tidak benar;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat sebagaimana point (2) yang mendalilkan bahwa pada tahun 2011 penggugat membeli tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (objek sengketa) adalah tidak benar, kemudian terhadap Akta Jual Beli No. 631/Kec.Wara/XI/2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris H.Zirmayanto,SH. Yang ditandatangani Tergugat I dan tergugat II yang digunakan membayar kredit Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp.145.000.000 yang diberikan secara cash adalah TIDAK PERNAH oleh karena Para tergugat tidak pernah bertandatangan **dihadapan Notaris** sebagaimana dalil gugatan penggugat, demikian pula mengenai kwitansi yang dimaksud oleh penggugat, para tergugat tidak tahu menahu dengan pihak tersebut.
4. Bahwa para Tergugat **tidak pernah bertemu ataupun berhadapan dengan Notaris Zirmayanto, SH** diluar maupun dikantornya;
5. Bahwa terhadap point (3) penggugat mendalilkan bahwa tanah beserta bangunan sudah menjadi milik penggugat demikian pula mengenai keberadaan SHM No. 01284 tahun 2015 yang dibalik nama oleh penggugat atas nama Cherly Chandra Tisaini adalah tidak benar, Justru Penggugatlah yang membalik nama Sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dengan para tergugat;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat point (4) adalah keliru oleh kerana bagaimana mungkin para tergugat mau meninggalkan objek sengketa yang masih menjadi milik dan hak dari para terugat;
7. Bahwa terhadap dalil penggugat point (5) adalah sesuatu yang mengada-ngada oleh karena objek sengketa masih milik para tergugat dan tidak pernah beralih keorang lain baik dengan cara dijual maupun dilelang oleh pihak bank sehingga gugatan

penggugat yang mendalilkan kerugian materil adalah hal yang keliru.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan MENOLAK Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

Bahwa terhadap dalil-dalil yang tergugat kemukakan baik didalam Pokok Perkara yang merupakan Eksepsi dan Jawaban dalam Gugatan Konvensi, dianggap pula termuat dalam uraian Gugatan Rekonvensi, dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya;

Bahwa didalam Gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan mengajukan tuntutan-tuntutan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap obyek gugatan yang sifatnya merugikan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang sistematikanya tersusun sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 atas nama Supiati tanggal berakhirnya hak 24 September 2024;
2. Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tersebut diikat Hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo atas jaminan pinjaman kredit oleh Tergugat I selaku debitur pada PT Bank Panin Tbk tanggal 13 Agustus 2008. Oleh karena obyek sengketa berstatus sebagai jaminan kredit oleh para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan sampai saat ini objek yang menjadi jaminan SHGB tersebut belum diadakan lelang oleh Bank Panin sehingga para tergugat Konvensi masih menduga keberadaan SHGB Nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 masih berada di Bank Panin sebagai kreditur atas pinjaman kredit Para Tergugat;
3. Bahwa keberadaan Penggugat Konvensi sekarang Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi hanyalah masalah utang piutang biasa dan tidak

mempunyai hubungan dengan pelunasan maupun penjualan atas objek sengketa sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 atas nama Supiati. Sehingga proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 atas nama Supiati Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 tahun 2015 atas nama Cherly Chandra Tisaini adalah salah dan tidak benar dan tidak sah, oleh karena ***tidak sesuai dengan prosedur hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m, dan Pasal 39 ayat (2) serta Pasal 44 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;***

4. Bahwa keberadaan Akta Jual Beli Nomor : 631/Kec.Wara/XI/2011 yang dibuat dihadapan Notaris H. Zirmayanto, SH adalah tidak benar oleh karena Akta Jual Beli di maksud baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah mendatangi Kantor Notaris H. Zirmayanto, SH. Untuk menandatangani akta dimaksud. Sehingga secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 631/Kec.Wara/XI/2011 yang dibuat dihadapan Notaris H. Zirmayanto, SH yang mendasari balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 atas nama Supiati Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 tahun 2015 atas nama Cherly Chandra Tisaini adalah tidak sah. Oleh karena secara hukum tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli. Penggugat in casu Penggugat Konvensi sekarang Tergugat Rekonvensi maupun Para Tergugat selaku Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi tidak pernah bertindak ataupun melakukan transaksi jual beli dalam kapasitas selaku Penjual maupun Pembeli atas obyek sengketa;
1. Bahwa secara hukum keberadaan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 tahun 2015 atas nama Cherly Chandra Tisaini in casu Penggugat Konvensi sekarang Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, oleh karena ***terbit tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m, Pasal 39 ayat (2) serta Pasal 44 Undang-undang Nomor 2***

**Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor
30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.**

Berdasarkan uraian dan penjelasan hukum yang didukung dengan bukti-bukti hukum di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa proses jual beli atas obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 631/Kec.Wara/XI/2011 yang dibuat dihadapan Notaris H. Zirmayanto, SH adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 tahun 2015 atas nama Cheryl Chandra Tisaini yang dibalik nama dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 Kelurahan Surutanga Tahun 2002 atas nama Supiati adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa segala surat-surat yang terbit diatas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau orang lain dinyatakan tidak berlaku, batal dan tidak berkekuatan hukum;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara selama perkara ini berlangsung di semua tingkat peradilan.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 14 Juni 2017, sementara itu para Tergugat mengajukan duplik secara tertulis tanggal 17 Juli 2017, Replik dan Duplik tersebut selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-2, yang perinciannya adalah sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.01284 atas nama pemegang hak CHERLY CHANDRA TISAINI, copy dari copy (diberi tanda P-1);
2. Foto Copy Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XV2011 antara Supati,SE (pihak pertama) dengan Cherly Chandra Tisaini (pihak kedua), copy sesuai aslinya (diberi tanda P-2);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi **MASNAH SUAIB Binti SUAIB**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada masalah Akta Jual Beli perumahan yang terletak di Jalan Andi kambo Kompleks Wija Virgo C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo;
 - Bahwa Saksi tahu lokasi objek sengketa yaitu di Jalan Andi kambo Kompleks Wija Virgo C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo;
 - Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya;
 - Bahwa Luasnya 120 M²;
 - Bahwa awalnya rumah tersebut milik Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi tahu kalau rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat karena waktu itu saksi mendapat order dari Bank Panin karena mungkin

ada sesuatu yang macet sehingga Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah di atasnya dari para Tergugat;

- Bahwa Rumah tersebut dibeli dengan cara sebelum di lelang oleh Bank Panin kemudian dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat;
- Bahwa yang membuat Akta Jual Beli rumah tersebut dibuat di Notaris Zirmayanto kemudian dibalik nama Sertifikat di badan Pertanahan Palopo;
- Bahwa Rumah tersebut belum sempat dilelang oleh Bank Panin;
- Bahwa Bulan November 2011 Notaris Zirmayanto mendapat order dari Bank Panin untuk membuat Akta Jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Transaksi dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II pada hari itu juga dan saksi bersama teman yang bernama Asnani ditunjuk untuk menjadi saksi;
- Bahwa Waktu itu Tergugat I tidak hadir di Bank Panin untuk tanda tangan Akta Jual Beli karena Tergugat I sedang sakit;
- Bahwa yang diserahkan oleh Tergugat I waktu itu selaku pihak pertama kepada Penggugat selaku pihak kedua berupa Sertifikat;
- Bahwa waktu itu atas perintah dari Bank Panin dan Notaris Zirmayanto saksi datang ke rumah Tergugat I untuk kasih tanda tangan Akta Jual Beli;
- Waktu itu Para Tergugat selaku pihak pertama dan Penggugat selaku pihak kedua sepakat masukkan ke dalam Akta Jual Beli nilai harga jual sebesar Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa waktu itu tidak ada perjanjian lain yang dibuat oleh Para Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa yang tinggal di rumah objek sengketa sekarang adalah Para Tergugat;
- Bahwa waktu itu Tergugat I tidak dalam kondisi kritis dan hanya tidak bisa berjalan sehingga Akta Jual Beli saksi bawakan ke rumahnya untuk ditanda tangani;
- Bahwa pada waktu dirumah para Tergugat, tergugat I tanda tangan Akra Jual Beli dalam posisi duduk;
- Bahwa Akta Jual Beli ini yang ditanda tangani di Bank Panin dan di rumah tergugat I (bukti surat diperlihatkan dipersidangan kepada kedua belah pihak);
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai harga sewa kontrakan bila rumah obyek sengketa tersebut dikontrakan;

- Bahwa Sertifikat diserahkan oleh Bank Panin kepada Notaris Zirmayanto hari itu juga dan disaksikan oleh Tergugat II;
- Bahwa Sebelumnya sertifikat tersebut dijaminkan oleh Tergugat I di Bank Panin;
- Bahwa Tergugat I yang menjual rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Sebelum ditanda tangani oleh Tergugat II dan Penggugat, saksi yang membacakan isi dari Akta Jual beli tersebut kemudian diserahkan kepada Bank Panin;
- Bahwa benar saksi pernah melihat tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa antara penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Kami dari Notaris yang menyerahkan sertifikat kepada bank Panin;
- Bahwa Waktu itu tidak ada yang keberatan dari para Tergugat sewaktu ditanda tangannya;
- Bahwa benar ini tanda tangan saksi (diperlihatkan tanda tangan dalam bukti Surat Akta jual beli);
- Bahwa pada hari itu juga langsung dibalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat ke Badan Pertanahan Kota Palopo;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Penggugat tinggal sekarang;
- Bahwa Yang ditanda tangani di Bank Panin waktu itu hanya Akta Jual Beli;
- Bahwa Mengenai uang sebesar Rp. 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) tersebut saksi tidak lihat;
- Biasanya saksi atas perintah disuruh oleh Notaris Zirmayanto untuk membacakan isi dari Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa pinjaman Para Tergugat menunggak di Bank Panin karena hanya dijelaskan menunggak di Bank Panin;
- Bahwa waktu itu hanya 2 (dua) tempat penanda tangan Akta Jual Beli yakni di Bank Panin dan di rumah untuk Tergugat I;

2. Saksi **ASNANI, SH Binti ALWI**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Bahwa Antara Penggugat dengan Para Tergugat ada masalah Akta Jual Beli perumahan yang terletak di Jalan Andi kambo Kompleks Wija Virgo C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo;

- **Bahwa Saksi bersama Masnah Suaib yang membawakan Tergugat I Akta Jual Beli untuk ditanda tangani di rumahnya;**
- **Bahwa setelah Akta Jual Beli ditanda tangani oleh Tergugat II dan penggugat di Bank Panin kemudian pada hari itu juga saksi bersama Mansah Suaib membawakan Tergugat I untuk tanda tangan di rumahnya;**
- Bahwa Akta Jual Beli ditanda tangani pada saat hari kerja;-
- Bahwa Pertama ditanda tangani di Bank Panin oleh Tergugat II dan Penggugat kemudian yang kedua di rumah Tergugat I untuk ditanda tangani;
- Bahwa sesuai aturan diperbolehkan dibawakan Akta Jual Beli untuk ditanda tangani kalau orangnya sedang sakit;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga nominal jual beli waktu itu;
- **Bahwa para Tergugat tahu isi dari Akta Jual Beli tersebut karena sebelum ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II saksi bacakan terlebih dahulu;**
- Bahwa Waktu itu Tergugat I sendiri yang minta untuk tanda tangan Akta Jual Beli di rumahnya karena ia sakit tidak bisa berjalan;
- Bahwa Tergugat I dalam posisi duduk waktu tanda tangan Akta Jual Beli;
- Bahwa Tergugat I tidak dalam tekanan;
- Bahwa Waktu itu tidak ada yang keberatan dari tergugat I maupun Tergugat II mengenai Akta Jual Beli tersebut;
- Setelah Akta Jual Beli ditanda tangani oleh Para Tergugat dan Penggugat kemudian diserahkan kepada Notaris Zirmayanto;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat II tanda tangan Akta Jual Beli di Bank Panin disaksi oleh saksi dan Masnah Suaib;
- **Bahwa benar ini tanda tangan saksi (diperlihatkan tanda tangan dipersidangan);**
- **Bahwa yang bacakan dari isi Akta Jual Beli kepada Tergugat I waktu itu adalah Masnah Suaib kemudian ia tanda tangan;**
- Bahwa Hari itu juga langsung dibalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat ke Badan Pertanahan Kota Palopo;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar mengenai harga rumah tersebut;
- Bahwa Ya, biasanya harga Jual normal dengan harga yang tertuang dalam Akta Jual Beli itu tergantung kesepakatan antara Pihak pertama dan pihak kedua;

- Bahwa Harga kontrakan rumah sekarang sekitar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta pertahun);
- **Bahwa Tahun 2011 Tergugat I beli rumah tersebut;**
- **Bahwa Yang tanda tangan Akta Jual Beli pertama waktu itu adalah penggugat kemudian Tergugat II kemudian kami bawa ke rumah tergugat I untuk ditanda tangani;**
- **Bahwa Waktu itu hanya 2 (dua) tempat penanda tangan Akta Jual Beli yakni di Bank Panin dan di rumah Tergugat I;**

Bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut di atas Kuasa Penggugat dan Para Tergugat menyatakan keterangannya akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti T-1 s/d T-4, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Foto copy Bukti Surat Pemberitahuan Pajak terutang npajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2003 Nomor 73.73.710.001.004-0229.0 tertanggal 30 September 2003 atas nama wajib Pajak SUPIATI, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T- 1 ;-
2. Foto copy Bukti Surat Pemberitahuan Pajak terutang npajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2015 Nomor 73.73.730.003.004-0229.0 tertanggal 30 September 2015 atas nama wajib Pajak SUPIATI, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T- 2 ;-
3. Foto copy Bukti Surat Pemberitahuan Pajak terutang npajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2016 Nomor 73.73.730.003.004-0229.0 tertanggal 30 September 2016 atas nama wajib Pajak SUPIATI, yang selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T- 3 ;-
4. Foto Copy Surat Keterangan sakit yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh dr.Selis Frisa,Sp.KK, copy sesuai aslinya (diberi tanda T-4) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah

berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang mana pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Saksi **HASLINDA Binti NAKIR**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada masalah hutang piutang;
- Bahwa Saksi tahu kalau antara Penggugat dengan Para Tergugat karena saksi pernah mendengar dari para Tergugat sewaktu saksi tinggal bersama Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal dengan Para Tergugat sejak tahun 2011 sampai tahun 2014;
- Bahwa Hutang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat tahun 2011;-
- Bahwa betul, saksi pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya;
- Bahwa Sekitar jam 12.00 wita lewat kedua orang perempuan datang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat perjanjian hutang piutang;-
- Bahwa Waktu itu kedua orang dari kantor Notaris datang cari Tergugat I kemudian saksi bilang Tergugat I sedang sakit namun orang tersebut mengatakan bahwa ada yang perlu ditanda tangani ini penting kemudian saksi antar masuk ke dalam kamar Tergugat I untuk bertemu dan setelah bertemu Tergugat I menanyakan bahwa itu masalah apa, kemudian orang tersebut mengatakan ini surat hutang piutang selanjutnya Tergugat I tanda tangan;
- Bahwa Tergugat II tidak ada pada saat Tergugat I tanda tangan;-
- Bahwa Waktu itu dari Notaris agak memaksa Tergugat I tanda tangan karena ia bilang ini penting;
- Bahwa betul surat ini yang ditanda tangani oleh Tergugat (diperlihatkan Bukti P-2);
- Bahwa betul sudah ada tanda tangan yang lain pada waktu itu tinggal Tergugat I yang belum tanda tangan;-
- Bahwa Waktu itu Tergugat I sedang sakit kulit;
- Bahwa Waktu itu Tergugat I tanda tangan dalam posisi duduk ditas tempat tidur;
- Bahwa Sekitar 2- 3 jam Tergugat I tanda tangan kemudian Tergugat II datang;

- Bahwa Sebelumnya Penggugat sering datang ke rumah Para Tergugat untuk menagih hutang sama Para Tergugat;-
- Bahwa Saksi 3 (tiga) kali melihat Penggugat datang ke rumah Para Tergugat untuk menagih hutang;
- Bahwa betul Tergugat I dengar karena pada saat saksi masuk sampaikan bahwa ada dari kantor Notaris datang cari mau kasih tanda tangan surat lalu ia bilang suruh ia masuk;
- **Bahwa Waktu itu Tergugat I sampai kepada Tergugat II bahwa tadi ada 2 (dua) orang datang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat perjanjian hutang piutang dan Tergugat II tidak keberatan;**
- Bahwa Waktu itu Tergugat I tidak bisa bangun dan hanya paksa untuk duduk tanda tangan di tempat tidur;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa banyak hutang Para Tergugat sama Penggugat;-
- Bahwa Saksi tinggal dengan suami saksi di rumah Para Tergugat;
- Bahwa yang datang saat minta tanda tangan adalah dari kantor Notaris keduanya perempuan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kalau rumah Para Tergugat sudah dijual;-
- Bahwa waktu itu Tergugat I tanda tangan di dalam kamarnya;
- Bahwa jarak saksi dengan Tergugat I sekitar 1 (satu) meter;
- Bahwa waktu itu isi surat tidak dibacakan karena Tergugat I sudah mengerti isi surat tersebut;

2. Saksi **IRWAN Bin MURI**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat ada masalah hutang piutang;
- Bahwa Saksi tahu karena saksi pernah mendengar dari para Tergugat sewaktu saksibersama istri saksi tinggal bersama Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal dengan Para Tergugat sejak tahun 2011 sampai tahun 2014;
- Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat I tanda tangani surat di rumah sewaktu Tergugat I sedang sakit;
- Bahwa Waktu itu Tergugat I sakit kulit;
- Bahwa Waktu itu ada 2 (dua) orang perempuan dari kantor Notaris datang kasih tanda tangan surat perjanjian hutang piutang di rumahnya;-

- Bahwa Waktu itu Tergugat I tanda tangan di dalam kamarnya;
- Bahwa Tergugat II tidak ada pada saat Tergugat I tanda tangan;-
- Menurut Tergugat I ia tanda tangani surat hutang piutang;
- Bahwa Sudah sekitar 1 (satu) bulan Tergugat I sakit pada saat ia tanda tangani surat hutang piutang;
- Bahwa Tergugat I tanda tangan sekitar 05 menit;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau rumah Para Tergugat sudah dijual;
- Bahwa Istri saksi yang mengantar kedua orang dari Notaris ke dalam kamar tergugat I untuk tanda tangan surat hutang piutang;-
- Bahwa Nanti malamnya baru Tergugat II datang ke rumahnya;
- Bahwa Sekitar jam 11.00 wita lewat kedua orang dari kantor Notaris datang ke rumah para Tergugat untuk kasih tanda tangan surat kepada Tergugat I;
- Bahwa Yang ada di rumah waktu itu adalah saksi bersama istri Tergugat I bersama anaknya 3 (tiga) orang;
- Bahwa Tidak tahu sudah berapa lama Tergugat I sakit;
- Bahwa Sudah agak lama istri saksi tinggal dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa banyak hutang Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Para Tergugat berhutang sama siapa;
- Bahwa Tahun 2011 saksi dengar cerita dari Tergugat I kalau mereka ada hutang sama orang;
- Bahwa Tergugat I masih bagus pendengarannya pada saat ia tanda tangan;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut di atas Kuasa Penggugat dan para Tergugat menyatakan keterangannya akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang objek sengketa maka berdasarkan pada Pasal 180 Rbg dan Pasal 211 RV serta atas permintaan para pihak. Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat, pada hari **SENIN**, tanggal **31 JULI 2017** yang **terletak di Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo**. Pemeriksaan Setempat itu dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan para Tergugat, serta dihadiri oleh prinsipil dari para Tergugat, yang mana pada pokoknya hasil pemeriksaan setempat tersebut, dinyatakan lokasi tanah obyek sengketa telah sesuai dengan obyek sengketa dalam Surat Gugatan Penggugat yang telah disepakati para pihak bahwa benar obyek sengketa

adalah tidak lain merupakan tanah tempat dilakukannya pemeriksaan setempat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Barat : berbatas dengan rumah C2.No.7 milik ABDUL RAHIM;
- o Sebelah Selatan : berbatang dengan rumah milik ZULKARNAEN ;
- o Sebelah Timur : berbatas dengan tanah kosng milik Hj. ROSANI ;
- o Sebelah Utara : berbatas dengan jalan setapak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 4 Oktober 2017, kemudian Kuasa Penggugat dan para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal yang lain serta pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dipandang telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri sebelum menilai pokok perkara akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi para Tergugat, apakah beralasan atau tidak secara hukum;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Palopo untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya tertanggal 7 Juni 2017 tersebut Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

- Eksepsi tentang gugatan penggugat kurang pihak yaitu Ibu kandung dari Tergugat II dan PT Bank Panin Tbk sebagai pihak yang menguasai Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat dalam Repliknya tertanggal 14 Juni 2017 telah mengajukan jawaban atas eksepsi para Tergugat tersebut yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa mengenai eksepsi para Tergugat yang menyatakan kurang pihak adalah tidak benar dan keliru dimana Hj.Halijah (ibu kandung Tergugat II) hanyalah menumpang sedangkan PT Bank Panin Tbk tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan para Tergugat karena tidak berkaitan dengan proses jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas baik oleh Kuasa Penggugat dan Para Tergugat selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagai berikut: mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Majelis Hakim yang sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya *'Hukum Acara Perdata'*, tahun 2005:hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya *'Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek'*, tahun 2002: hal 38) yang menyatakan tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut di atas dan jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana terurai dibawah ini :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan penggugat yang kabur tersebut apabila dihubungkan dengan isi gugatan penggugat. Menurut Majelis Hakim, setelah gugatan tersebut dicermati, telah sesuai dengan Pasal 8 Rv dan Yunsprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975 yakni pokok-pokok gugatan penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Para Tergugat dalam gugatan perkara *a quo*. Para Tergugatlah, menurut Penggugat yang sekarang menguasai secara nyata obyek sengketa tersebut. Keberadaan para Tergugat telah diuraikan penggugat dalam gugatannya yang merupakan satu kesatuan keterkaitan keterlibatan para Tergugat sehingga menguasai obyek sengketa dan dasar gugatan Penggugat yang telah

menerangkan dalil tentang kepemilikan atas tanah obyek sengketa. Gugatan telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak. Gugatan yang telah menguraikan perselisihan hukum telah menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula dengan Putusan MA-RI No. 4.K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958; "Syarat Materil dari pada gugatan. Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak",

Berdasarkan alasan terurai, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) tersebut pada mulanya adalah milik Tergugat I dan II yaitu Supiati, SE dan Ir. Jamil H. Hasan (suami istri), akan tetapi Tergugat I mempunyai kredit macet di Bank Panin dan Tergugat I tidak sanggup lagi untuk membayarnya sehingga Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tersebut dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli Tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (obyek sengketa) milik Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 631/Kec.Wara/XI/2011 di hadapan Notaris H. Zirmayanto, SH dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan membayarkan kredit macet Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan memberikan uang cash kepada Tergugat I sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Tanah beserta bangunan sudah menjadi milik Penggugat maka Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke Penggugat Chery Chandra Tisaini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 Tahun 2015;

-
- Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah dan Bangunan (obyek sengketa) tersebut, Tergugat I dan II masih menguasai dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut hingga sampai saat ini.

Untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 s/d P-2 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Masnah Suaib dan Saksi Asnani, SH para saksi tersebut memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, para Tergugat telah mengajukan bantahan (sangkalan) yang didasarkan pada pokoknya dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat yang mendalilkan bahwa tergugat I memiliki kredit macet di bank panin adalah tidak benar karena terbukti hak tanggungan dari objek milik para tergugat tidak pernah dilelang eksekusi berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa tergugat pernah menawarkan kepada penggugat untuk membeli objek sengketa oleh karena para tergugat tidak pernah berkeinginan untuk menjual objek sengketa tersebut sejumlah Rp. 150.000.000,- sehingga dalil- dalil gugatan penggugat adalah tidak benar;
- Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat sebagaimana point (2) yang mendalilkan bahwa pada tahun 2011 penggugat membeli tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya (objek sengketa) adalah tidak benar, kemudian terhadap Akta Jual Beli No. 631/Kec.Wara/XI/2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris H.Zimayanto,SH. Yang ditandatangani Tergugat I dan tergugat II yang digunakan membayar kredit Tergugat I ke Bank Panin senilai Rp.145.000.000 yang diberikan secara cash adalah **TIDAK PERNAH** oleh karena Para tergugat tidak pernah bertandatangan **dihadapan Notaris** sebagaimana dalil gugatan penggugat, demikian pula mengenai kwitansi yang dimaksud oleh penggugat, para tergugat tidak tahu menahu dengan prihal tersebut.

Untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Haslinda dan Saksi Iwan, para saksi tersebut memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh para Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW Indonesia dan Pasal 283 Rbg, maka menurut Majelis Hakim kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban para Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars" (para pihak harus didengar);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, sehingga keberadaan dalil-dalil tersebut belum menjadi tetap adanya, sehingga mencermati proses jawab-jawab dan proses pembuktian yang terjadi dipersidangan, maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

"Apakah benar tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, yang pada saat ini dikuasai para Tergugat, telah dijual/dialihkan kepada Penggugat atau memang tidak pernah terjadi proses jual beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat?"

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas dan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab dan hasil pemeriksaan setempat pada lokasi obyek sengketa (*Plaatselijk Ondenzoek*) yang hasilnya disepakati bersama oleh Penggugat dan Para Tergugat, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah perumahan yang terletak di **Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo** dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Barat : berbatas dengan rumah C2.No.7 milik ABDUL RAHIM;
- o Sebelah Selatan : berbatang dengan rumah milik ZULKARNAEN ;
- o Sebelah Timur : berbatas dengan tanah kosng milik Hj. ROSANI ;
- o Sebelah Utara : berbatas dengan jalan setapak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut yang juga disepakati para pihak. Menurut Majelis Hakim, terhadap tanah obyek sengketa telah terang dan jelas serta tidak terdapat kekaburan batas. Menurut Majelis

Hakim tanah obyek sengketa tersebut telah terang dalam hal lokasi, luas dan batas-batasnya dengan berpedoman pada hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang ada dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dan untuk itu Majelis Hakim akan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu dikaitkan dengan petitem dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam rangka membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.01284 atas nama pemegang hak CHERLY CHANDRA TISAINI, copy dari copy (diberi tanda P-1) dan Foto Copy Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 antara Supati,SE (pihak pertama) dengan Chery Chandra Tisaini (pihak kedua), copy sesuai aslinya (diberi tanda P-2);

Menimbang, bahwa ternyata Bukti surat tersebut menurut keterangan para saksi dari Penggugat yang pada pokoknya sama, membenarkan asal muasal Penggugat memperoleh tanah perumahan (objek sengketa) yang terletak di Jalan Andi kambo Kompleks Wija Virgo C2 No. 8, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, yang diperolehnya dari jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat ; Menurut keterangan Saksi Masnah Suaib menerangkan bahwa Rumah (objek sengketa) tersebut dibeli dengan cara sebelum di lelang oleh Bank Panin kemudian dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat kemudian yang membuat Akta Jual Beli rumah tersebut dibuat di Notaris Zirmayanto kemudian dibalik nama Sertifikat di badan Pertanahan Palopo; Bahwa Transaksi dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II pada hari itu juga dan saksi Masnah Suaib bersama teman yang bernama Saksi Asnani,SH ditunjuk untuk menjadi saksi pada Akta Jual Beli (sesuai bukti P-2). Waktu itu Tergugat I tidak hadir di Bank Panin untuk tanda tangan Akta Jual Beli karena Tergugat I sedang sakit; Bahwa waktu itu atas perintah dari Bank Panin dan Notaris Zirmayanto, saksi Masnah Suaib dan Asnani (pegawai Notaris) datang ke rumah Tergugat I untuk meminta tanda tangan Akta Jual Beli. Hal yang diserahkan oleh Tergugat I waktu itu selaku pihak pertama kepada Penggugat selaku pihak kedua berupa Sertifikat tanah. **Para Tergugat tahu isi dari Akta Jual Beli tersebut karena sebelum ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II saksi Masnah Suaib bacakan terlebih dahulu isi dari Akta tersebut; Bahwa Waktu itu Tergugat I sendiri yang minta untuk tanda tangan Akta Jual Beli di rumahnya karena ia sakit tidak bisa berjalan. Tergugat I dalam posisi duduk waktu tanda tangan Akta Jual Beli; Bahwa Tergugat I tidak dalam tekanan. Sebelum ditanda tangani oleh**

Tergugat I, dimana Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II (suami Tergugat I) di Bank Panin yang disaksikan oleh saksi Asnani,SH dan Masnah Suaib. Keterangan dari saksi Penggugat berkesuaian pula dengan keterangan dari Saksi para Tergugat yaitu saksi Haslinda yang menerangkan bahwa pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya, yang kebetulan Saksi Haslinda dan Saksi IRWAN Bin MUIS saat itu sedang berada dirumah para Tergugat; Bahwa betul Tergugat I dengar karena pada saat saksi Haslinda masuk sampaikan bahwa ada dari kantor Notaris datang cari mau kasih tanda tangan surat lalu Tergugat I bilang suruh ia masuk; Waktu itu Tergugat I sampai kepada Tergugat II bahwa tadi ada 2 (dua) orang datang dari kantor Notaris kasih tanda tangan surat perjanjian hutang piutang dan Tergugat II tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperlihatkan Akta Jual beli dipersidangan dan masing-masing Saksi dari Penggugat dan para Tergugat telah membenarkan bukti surat tertanda P-2 tersebut;

Menimbang, bahwa adanya fakta hukum sebagaimana terurai diatas yang menerangkan proses jual beli tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim harus didasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang pada pokoknya menegaskan jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, transaksi dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jual beli tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) dan sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut. Ternyata hubungan yang terjadi antar Penggugat dan para Tergugat pada awalnya hanya sebatas Penggugat membantu meminjamkan sejumlah uang terhadap pembayaran hutang para Tergugat di Bank atau dengan perkataan lain terjadi hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, hanya saja ternyata Tergugat secara tegas menyatakan tidak mungkin akan sanggup lagi

membayar pinjamannya kepada Penggugat ataupun kepada Bank dan memberikan pilihan bahwa uang yang diterima dari penggugat dapat dipandang merupakan harga pelunasan terhadap jual beli tanah yang merupakan jaminan di Bank. Atau dengan perkataan lain Tergugat secara suka rela akan menyerahkan tanah dan bangunannya tersebut kepada Penggugat apabila pihak bank telah mengembalikan Sertifikat kepada Tergugat. Hal ini dibuktikan dengan Sertifikat tanah yang dijamin ke Bank pada saat ini sudah atas nama Penggugat begitupun ditegaskan dalam akta Jual beli (bukti tertanda P-2).

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim adanya fakta hukum tentang adanya penyerahan sejumlah uang yg ditegaskan dalam Akta Jual Beli tanah dan peralihan nama Penggugat dalam Sertifikat tanah menunjukkan telah terjadi jual beli tanah yang dilakukan secara sah sebab berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, Jual beli tanah dilindungi oleh Hukum apabila dilakukan dihadapan PPAT dan harus dilandasi itikad baik. Itikad baik juga dapat diketahui berdasarkan keterangan saksi Masnah Suaib dan Asnani,SH yang pada pokoknya mengetahui kesepakatan jual beli itu atas inisiatif kedua belah pihak. Inisiatif bersama menunjukkan Penggugat selama ini dalam melakukan hubungan hukum dengan Tergugat juga melibatkan pihak ketiga yang mengetahui kesepakatan tersebut. Penggugat memiliki niat untuk membantu, niat atau itikad yg hanya ingin membantu. Itikad untuk membantu dan diketahui pihak lain, menurut Majelis Hakim merupakan itikad yg baik dan harus dilindungi secara hukum bukankah segala tindakan hukum harus diawali dengan niat yg baik. Hasil yg baik adalah bukti adanya niat yg baik.

Menimbang, bahwa itikad baik semakin tampak dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, yaitu saksi Masnah Suaib dan Asnani pada pokoknya saksi tersebut menerangkan. Bahwa Akta Jual beli tersebut telah ditanda tangani oleh Penggugat dan para Tergugat pada Tahun 2011 dan terhadap Akta jual beli tersebut kemudian Sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dalam Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 (bukti tertanda P-2). Keterangan para saksi tersebut, menurut Majelis Hakim cukup jelas menunjukkan secara tegas dan jelas tentang sejarah ataupun asal muasal perolehan tanah obyek sengketa oleh Penggugat yang dimiliki karena telah terjadi peralihan dari Para Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa ternyata fakta hukum itu juga dikuatkan dengan keterangan saksi dari para Tergugat yaitu Saksi Haslinda dan Saksi Irwan menerangkan bahwa benar pada tahun 2011 para saksi tersebut pernah melihat ada 2 (dua) orang dari kantor Notaris menyerahkan untuk ditanda tangani surat hutang piutang kepada Tergugat I di rumahnya dan ketika Tergugat II setiba dirumah kemudian Tergugat I menceritakan kepada Tergugat II tentang kedatangan 2 (dua) orang pegawai dari Notaris yang meminta tandatangan dan Tergugat II tidak keberatan saat itu. Menurut Saksi Haslinda waktu itu Tergugat I tanda tangan di dalam kamarnya (bukti Surat tertanda P-2 dibenarkan oleh para Saksi dari para Tergugat).;

Menimbang, bahwa dengan telah ditanda tanganiya Akta Jual Beli No.631/Kec.Wara/XI/2011 (bukti tertanda P-2) oleh Penggugat dan para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 1338 BW bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut mengikat para pihak layaknya seperti Undang-undang dan oleh karena telah disepakati tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun tetapi dengan penuh kesadaran maka menurut Majelis Hakim tindakan para Tergugat yang telah sepakat mengalihkan haknya atas obyek sengketa tersebut dapat dipandang mengikat para Tergugat utk tunduk dan patuh pada hal yg telah diperjanjikannya tersebut yaitu mengalihkan dengan cara jual beli tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan berdasarkan akta jual beli secara sah yang sampai saat ini tidak pernah dibatalkan maka Penggugatlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian tersebut di atas. Hakim berpendapat telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti tersebut yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian Penggugat, sehingga pada akhirnya dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa telah ternyata sanggup dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat melalui bukti-buktinya tersebut dapat membuktikan dalil gugatannya atas haknya terhadap tanah obyek sengketa *a quo*, hal ini sekaligus menjawab petitum Penggugat No. 3;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 Rbg, maka Hakim berkewajiban mengadili semua bagian tuntutan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat No. 2 yang pada pokoknya tentang jual beli yang dinyatakan sah menurut hukum. Maka

menurut Majelis Hakim, oleh karena telah dilandasi iktikad baik dan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam akta jual beli dihadapan PPAT, hal itu dapat dipandang memenuhi syarat jual beli tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat No. 4 dan No.6 yang pada pokoknya sama tentang tindakan para Tergugat yang masih menguasai tanah obyek sengketa dan tidak menyerahkan kepada Penggugat. Maka menurut Majelis Hakim, oleh karena jual beli tanah obyek sengketa telah dinyatakan sah secara hukum, maka sudah sepatutnya secara hukum pula. Para Tergugat wajib menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun lagi, bahkan dapat menggunakan bantuan kekuatan negara apabila hal itu tidak dilaksanakan secara sukarela. Oleh karenanya petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat No. 5 yang pada pokoknya tentang ganti kerugian secara materil. Oleh karena petitum gugatan Penggugat tentang permintaan ganti rugi oleh Penggugat tidak dilakukan perincian dan tidak mampu dibuktikan berdasarkan alat bukti di depan persidangan, maka gugatan tentang ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima selain itu menurut Majelis Hakim perlu dipertimbangkan efektifitas dan kemungkinan hasil yang dapat dicapai apabila petitum tentang ganti kerugian perkara *aquo* dikabulkan. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula dengan Yurisprudensi MA-RI No. 19.K/Sip/1983 tanggal 31 Oktober 1983, yang pada pokoknya menyatakan:

"karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex-facti, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";

Lihat juga Putusan MA-RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970, Putusan MA-RI No. 689.K/Sip/1974 tanggal 2 Nopember 1976;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat No. 7 yang pada pokoknya tentang ketaatan Para Tergugat untuk tunduk pada Putusan ini. Maka menurut Majelis Hakim, oleh karena Negara Indonesia adalah Negara yang berdasarkan hukum, dan kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang bersifat mutlak dalam peradilan yang didalamnya menyangkut Putusan Hakim, yang harus dipatuhi oleh seluruh warga negara, maka terhadap petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian, sedang yang selebihnya dinyatakan ditolak. hal ini sekaligus berkaitan dengan petitum No. 1;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa mengambil alih pertimbangan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi tersebut di atas dan ternyata gugatan Rekonvensi erat berkaitan dengan gugatan pokok perkara dalam Konvensi atau hanya menjelaskan hal-hal jawaban dalam pokok perkara dan tidak menguraikan dasar-dasar atau alasan hukum sehingga melakukan Rekonvensi atau dengan perkataan lain Tergugat Konvensi dalam Rekonvensinya tidak mengetahui arti dan dasar yang dapat dijadikan alasan hukum untuk melakukan rekonvensi. Hal ini tersurat dengan penguraian rekonvensi yang tidak jelas, seperti menyatakan tentang sahnya perbuatan hukum yang telah dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi padahal berdasarkan uraian dalam konvensi, ternyata Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian gugatan Rekonvensi patut secara hukum dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian, khususnya tentang tanah obyek sengketa yang menurut Hakim adalah merupakan esensi/pokok dari gugatan maka Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan oleh karena itu berdasarkan pasal 192 R.bg Para Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini. hal ini sekaligus berkaitan dengan petitum No. 8 dalam konvensi;

Mengingat, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah,. BW Indonesia/KUHPerdara, Rbg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Zirmayanto,SH adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Penggugat Cherly Chandra Tisaini berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor.01284 Tahun 2015, yang terletak di **Jalan Andi Kambo Kompleks Wija Virgo C2 No.8 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo** dengan batas-batas sebagai berikut:
 - o Sebelah Barat : berbatas dengan rumah C2.No.7 milik ABDUL RAHIM;
 - o Sebelah Selatan : berbatang dengan rumah milik ZULKARNAEN ;
 - o Sebelah Timur : berbatas dengan tanah kosng milik Hj. ROSANI ;
 - o Sebelah Utara : berbatas dengan jalan setapak ;
4. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan Tanah beserta bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut kepada Penggugat.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II tersebut diatas yang tidak meninggalkan obyek sengketa adalah perbuatan melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi ditolak;

DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIS:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp.2.314.000,- (dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo pada hari **JUMAT , Tanggal 6 Oktober 2017** yang terdiri dari : **Raden Nurhayati, SH,MH**, sebagai Hakim Ketua, serta **ERWINO. M.AMAHORSEJA, SH** dan **MAHIR SIKKI ZA,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS,Tanggal 26 Oktober 2017** , oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut diatas dan dibantu oleh **TOMBI, SH,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palopo, dihadiri pula oleh: Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Raden Nurhayati, SH, MH

1. **Erwino . M.Amahorseja, SH**

Ttd

2. **Mahir Sikki ZA,SH**

Panitera Pengganti

Ttd

Tombi, SH,MH

PERINCIAN BIAYA:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Leges	: Rp. 3.000,-
3. Biaya proses	: Rp. 50.000,-
4. Biaya Panggilan	: Rp. 720.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.500.000,-
6. Biaya Sita	: -
7. Biaya Redaksi	: Rp. 5.000,-
8. Biaya Materai	: Rp. 6.000,-

J U M L A H: Rp.2.314.000,-
(dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Iyansi, lahir di Bungadidi Pada tanggal 01 November 1999.

Penulis merupakan anak keempat dari delapan bersaudara dari pasangan seorang ayah bernama Akbar dan Ibu Mellah. Saat ini penulis bertempat tinggal di Dusun Lambuara Desa Bungadidi Kecamatan Tana Lili Kabupatn Luwu utara.

Pendidikan Dasar penulis diselesaikan pada tahun 2013 di SDN 212 Bungadidi, kemudian di tahun yang sama menempuh pendidikan SMP 1 Tana Lili hingga tahun 2016. Pada saat menempuh pendidikan di SMP, penulis mengikuti kegiatan ekstrakurikuler di antaranya: Pramuka. Pada tahun 2016 melanjutkan pendidikan di SMA 4 Luwu Utara. penulis aktif dalam ekstrakurikuler Palang Merah Remaja (PMR). Setelah lulus SMA di tahun 2019 penulis melanjutkan pendidikan di bidang yang ditekuni yaitu prodi hukum ekonomi syariah fakultas syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo.

Contact Person Email : Iyanzhy01@gamil.com