

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN
PUTUSAN HAKIM NOMOR
16/PDT.G/2022/PN RBI**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**ADE SULAIMAN
D1A117005**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN
PUTUSAN HAKIM NOMOR
16/PDT.G/2022/PN RBI**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**ADE SULAIMAN
D1A117005**

**Menyetujui,
Pembimbing I**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zaenal Arifin Dilaga', is written over the name and title of the supervisor.

**H. Zaenal Arifin Dilaga, SH.,M.Hum.
NIP. 197611082008121001**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN BERDASARKAN
PUTUSAN HAKIM NOMOR
16/PDT.G/2022/PN RBI**

ADE SULAIMAN

D1A117005

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATAARAM

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui status hukum perjanjian jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi dan Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi. Jenis Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, yakni menggunakan berbagai data seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Hasil penelitian setelah penulis menganalisis bahwa status hukum perjanjian jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi yaitu tidak sah karena melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Hak Tanggungan yang isinya bahwa “janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”. Jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan. Disamping itu juga melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni sebab yang halal, dan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak secara terang memberi informasi tentang tanah kepada tergugat, sehingga Pembeli tidak bisa mengurus peralihan hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi yaitu sudah sesuai dengan undang- undang perlindungan konsumen khususnya Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang isinya: “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama karena di dalamnya ada korelasi positif antara kepastian hukum dengan perlindungan konsumen. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan dengan menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah masih menjadi Hak Tanggungan.

Kata Kunci: *Tinjauan Yuridis dan Perjanjian Jual Beli Tanah*

**JURIDICIAL ANALYSIS OF COLLATERAL OBJECT IN SALE AND PURCHASE
AGREEMENT BASED ON JUDGE'S DECISION NUMBER
16/PDT.G/2022/PN RBI**

ABSTRAK

The purpose of this study is to find out the legal status of land sale and purchase agreements as collateral objects based on the judge's decision No. 16/Pdt.G/2022/PN Rbi, and to find out the legal protection for buyers in buying and selling land as collateral objects based on the judge's decision Number 16/Pdt.G/2022/PN Rbi. This type of research uses the normative legal research method. Normative legal research is legal research that places law as a building system of norms, namely using various data such as statutory regulations, court decisions, and legal theory, and can be in the legal doctrines. The results of the study after the researcher analyze that the legal status of the land sale and purchase agreement as a guarantee object based on the judge's decision Number 16/Pdt.G/2022/PN Rbi is invalid because it violates the provisions of Article 11 paragraph (2) letter g of the Mortgage Law, which contains "an agreement that the mortgage giver will not relinquish the rights to the mortgage object without prior written approval from the mortgage holder". The sale and purchase of land rights which are still the object of collateral in the case of the Raba Bima District Court Decision Number 16/Pdt.G/2022/PN Rbi were carried out without the approval of the mortgage right holder. Besides that, it also violates the provisions of Article 1320 of the Civil Code, namely lawful reasons. The Legal protection for buyers in buying and selling land as collateral objects is based on the judge's decision Number 16/Pdt.G/2022/PN Rbi which is under consumer protection laws.

Keywords: Juridical Review and Land Purchase Agreement

I. PENDAHULUAN

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat *riil*, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.¹ Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Disisi lain banyak warga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjualbelikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah.

¹ Geni Marfizola, Kurnia Warman, Hengki Andora, "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan", *Soumatera Law Review* (<http://ejournal.ildikti10.id/index.php/soumlaw>) Volume 3, Nomor 1, 2020, hlm. 5

Permasalahan timbul ketika ada tanah di Kota Bima yang masih menjadi obyek jaminan dan terhadapnya dilakukan jual beli. Tanah yang dijadikan jaminan tersebut dijual dan dibuatkan kuasa untuk melunasi hutang yang mengambil barang jaminan. Bahwa jaminan terhadap tanah itu disebut Hak Tanggungan yang bertujuan untuk menjamin adanya pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di PN Raba Bima dalam Perkara Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi, dimana perkara ini menyidangkan gugatan yang dilayangkan oleh pihak Penggugat yaitu Abdurahman selaku pemegang jaminan hak atas tanah, sedangkan pihak Tergugat 1 Syaiful Akbar selaku penjual dan pihak Tergugat 2 Wartinarsih selaku pembeli tanah. Pokok perkara bermula saat Abdurahman ingin mengosongkan rumah yang telah dijamin oleh Syaiful Akbar, yang dimana rumah tersebut juga telah terjadi perjanjian jual-beli antara Syaiful akbar dan Wartinarsih. Salah satu contoh keabsahan jual beli hak atas tanah yang objeknya masih menjadi jaminan. Hal tersebut nantinya berpotensi akan menimbulkan masalah. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah perlindungan hukum dalam jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim nomor 16/pdt.g/2022/pn rbi. Tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui status hukum perjanjian jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi. Adapun manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum perdata tentang status hukum perjanjian jual beli tanah sebagai objek jaminan dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah sebagai objek jaminan. penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu mengkaji penelitian hukum positif, dalam hal ini adalah bahan hukum tertulis.²

² Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 234.

II. PEMBAHASAN

A. Status Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah sebagai Objek Jaminan berdasarkan Putusan Hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana menimbulkan hak dan kewajiban setiap pihak yang membuatnya, pembuatan perjanjian haruslah memenuhi setiap unsur yang telah di uraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda, misalnya pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) yaitu mengenai subjeknya sedangkan pada angka ke 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan objeknya.

Syarat sah dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk semua perjanjian yang akan dibuat oleh tiap-tiap pihak, termasuk didalamnya yaitu perjanjian jual beli.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas keabsahan jual beli antara pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak sah karena tidak memenuhi syarat objektif yakni, sebab yang halal. Akibat dari pelanggaran terhadap Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai sebab yang halal adalah perjanjian jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum sehingga sejak awal dianggap tidak ada. Disebabkan perjanjiannya sejak awal dianggap tidak ada maka dalam kasus ini tidaklah dapat dikatakan bahwa terjadi wanprestasi atau pengingkaran perjanjian tetapi yang terjadi adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Wanprestasi berbeda dengan perbuatan melawan hukum. Hal ini disebabkan wanprestasi diawali oleh perjanjian sedangkan dalam kasus ini perjanjiannya batal demi hukum sehingga sejak awal dianggap tidak ada.

Tergugat II telah membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menutut penyerahan hak milik atas yang dibelinya Tergugat I tidak member tahu bahwa tanah sedang dalam hak tanggungan, sehingga terjadi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum pada dasarnya dapat diartikan sebagai suatu tindakan melanggar hak subyektif orang lain dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Pengertian perbuatan dalam perbuatan melawan hukum memiliki arti perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, dengan kata lain ketidakaktifan dalam bertindak oleh seseorang dapat dikategorikan sebagai perbuatan, dan apabila perbuatan tidak aktif tersebut kemudian melanggar hukum maka dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa³

sesuai dengan duduk perkara yang dipaparkan dalam putusan pengadilan tersebut bahwa perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat hukum dikarenakan menjual tanah yang masih dibebankan hak tanggungannya pada penggugat dan dikategorikan sebagai perjanjian yang mengandung cacat hukum karena telah memenuhi salah satu unsur cacat hukum yaitu adanya unsur penipuan. Penipuan merupakan perbuatan dengan sengaja yang dilakukan oleh Tergugat I.

Penjual disini telah melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan syarat dari keabsahan suatu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada poin yang pertama yaitu mengenai syarat subjektifnya *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*. Syarat pada poin pertama sengaja tidak dipenuhi, karena penjual pada perjanjian tersebut mengikatkan dirinya dengan suatu kehendak atau tidak terang penipuan yaitu memberikan keterangan yang tidak benar disertai kelicikan

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

terhadap pihak pembeli yang berarti penjual telah memberikan keterangan palsu mengenai syarat-syarat agar terjadinya jual beli.

Perbuatan melawan hukum di bagi menjadi tiga, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1365 Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, untuk menentukan apakah suatu perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi lima syarat, yaitu:⁴

1. Adanya perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kerugian

B. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah sebagai Objek Jaminan berdasarkan Putusan Hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi

Perjanjian jual beli atas tanah harus berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut 9 variabel jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai
2. Asas Terang

Berkaitan dengan hal tersebut di atas perjanjian jual beli pada Putusan Pengadilan Nomor: 16/Pdt.G/2022/PN Rbi dibuat dengan keterangan subjek yang palsu atau tidak terang, hal tersebut merujuk pada kebatalan perjanjian. Perjanjian jual beli pada putusan

⁴ Puti Karamina Adella, Widodo Suryandono, "Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Sudah Terjual Kepada Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor: 04/Pts-Mpwn Provinsi Jawa Barat/V/2019)", hlm. 4

pengadilan negeri di atas tidaklah memenuhi unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian, sebagaimana perjanjian itu tidak memenuhi unsur subjektif maka pihak lawan dari perjanjian yaitu pembeli memiliki hak meminta pembatalan atas perjanjian tersebut pada saat ia mengetahui adanya penipuan yang dilakukan oleh penjual. Penggugat selaku pemegang hak jaminan juga dapat meminta atas kebatalan dari perjanjian jual beli dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat tersebut dikarenakan penggugat selaku pihak yang dirugikan atas tanah yang dijual oleh tergugat I.

Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perjanjian itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Akibat dari perjanjian jual beli yang terbukti cacat hukum, pihak yang dirugikan yaitu penggugat selaku pemegang hak tanggungan dapat menggugat secara perdata untuk meminta kebatalan dari perjanjian jual beli tersebut. Sehingga perjanjian jual beli tersebut yang ada di dalam Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2022/PN Rbi dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pada hakikatnya perjanjian jual beli itu bertujuan memindahkan suatu hak milik atas suatu barang yang diperjual belikan karena dalam jual beli pihak Penjual wajib menyerahkan barang yang yang dijual nya itu kepada Pembeli, sedangkan Pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada Penjual.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus jual beli tanah dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundangan-undangan dengan memberikan rambu-rambu atau

11ariabl dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan 11ariab telah terjadi sesuatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum meliputi pemberian sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh 11ariab menyelesaikan sengketa di persidangan.

Dalam hal ini tuntunan yang dapat diajukan Pengugat, sebagai berikut:⁵

1. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang.
2. Ganti rugi dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaansemula.
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat perbuatan melawan hukum.
4. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada korban dari perbuatannya. Sedangkan bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum, yaitu:⁶

1. Ganti rugi Nominal
2. Ganti
3. Ganti rugi Penghukuman

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi Tergugat II telah membayar lunas atas tanah yang berdiri bangunan tersebut. Sudah seharusnya tanah berdiri bangunan tersebut sah milik Tergugat II, sehingga hakim memutus perkara tersebut telah memberikan putusan yang pada intinya menyatakan bahwa Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir, menggabungkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya dengan Verstek, menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan jual beli tanggal 2 Agustus 2022, menyatakan bahwa

⁵ Agustina, Meria. "Persaingan Usaha Tidak Sehat Antar Online Shop Dalam Kondisi Covid-19 Terhadap Kebijakan Yang Dikeluarkan Oleh Presiden." *Res Judicata* 3, No. 1 (2020): 15–25., hlm. 19

⁶ Hasibuan, Muhammad Fiqh, "Tanggungjawab Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Mesin Press dan Digerster dengan Spesifikasi Tertentu Bidang Perkebunan Kelapa Sawit (PT. Agro Artha Surya dengan Universal Steel)", *Skripsi*, 2019, , hlm. 1

sebidang tanah bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di RT.012 RW.004 Kelurahan Penaraga Kecamatan Mpunda Kota Bima adalah masih dalam hak tanggungan, bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum dengan tidak memberitahukan bahwa tanah yang diperjual belikan telah dijaminkan sehingga diperkarakan oleh penggugat dan tergugat harus membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp.2.020.000,- (dua juta dua puluh ribu rupiah).

Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi adalah dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah dan berkekuatan hukum akta pengikatan jual beli tanggal 2 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan notaris, menyatakan bahwa sebidang tanah bangunan rumah di RT 12 RW 004 Kelurahan Penaraga Kecamatan Mpunda Kota Bima telah dijaminkan oleh tergugat I, menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, menghukum para Tergugat membayar biaya yang timbul. Berdasarkan analisis penulis, bahwa gugatan di atas Penggugat tidak menggugat adanya ganti kerugian dalam nominal tertentu. Sehingga, pada putusanya Hakim tidak memeberikan putusan ganti rugi dalam nominal tertentu. Sesuai dengan kasus di atas bahwa pihak pembeli merasa kesulitan melakukan proses balik nama sertifikat tanah, sehingga merasa dirugikan. Perlindungan yang diterima Penggugat dari Pengadilan adalah dengan menghukum Tergugat harus membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut sebesar Rp.2.020.000,-(dua juta dua puluh ribu rupiah) dan menyatakan sah sebidang tanah berdiri bangunan yang terletak di RT 12 RW 004 Kelurahan Penaraga Kecamatan Mpunda Kota Bima adalah milik Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang isinya: “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi,

maka menimbulkan kepastian hukum bagi Penggugat akan haknya yang dilanggar oleh Tergugat. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama karena di dalamnya ada korelasi positif antara kepastian hukum dengan perlindungan konsumen. Setiap subyek hukum diberi tanggung jawab menurut hukum khususnya pelaku usaha diberikan beban tanggung jawab atas perilaku yang tidak baik yang dapat merugikan konsumen. Tanggung jawab tersebut meliputi *product liability* yang merupakan pertanggung jawaban langsung, dan *tortious liability* yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur *tortious liability* dalam pertanggung jawaban produk ini adalah:⁷

1. Unsur perbuatan melawan hukum;
2. Unsur kesalahan;
3. Unsur kerugian; dan
4. Unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi adalah bentuk pelaksanaan *tortious liability* yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum.

Dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, Undang-Undang Perlindungan Konsumen menggunakan 3 sistem pemberi sanksi kepada pihak-pihak yang melanggar, sanksi perdata, sanksi administrasi, dan sanksi pidana. Sanksi yang digunakan dalam Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi adalah menetapkan adanya kepemilikan antara Penggugat dengan yang menjadi objek sengketa.

Apabila kepastian hukum dapat tercapai, maka perlindungan hukum juga akan dapat diberikan. Kepastian hukum meliputi segala upaya untuk mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh perilaku pelaku usaha yang melakukan perbuatan melawan hukum.

⁷ Annisa Setiadi, Lady Dara Krismasi, Renani Oktavia, Yuliatin Nur Ningsih, "Tanggung Gugat Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 1593 K/Pdt/2016), Perspektif Hukum", Vol.21 No.1 Mei 2021: 99 - 109, hlm. 104

III. PENUTUP

Kesimpulan dalam penulisan ini adalah perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah sebagai objek jaminan berdasarkan putusan hakim Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Rbi yaitu 1. Jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan. Disamping itu juga melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni sebab yang halal, dan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak secara terang memberitahu kondisi tanah kepada pembeli sehingga terpenuhinya syarat objektif maka dinyatakan batal demi hukum.. Dengan demikian, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak tidak akan melenceng dari aturan, dan pembeli harus teliti dalam membeli tanah bangunan agar tidak terjadi kerugian. 2. sudah sesuai dengan undang-undang perlindungan konsumen khususnya Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama karena di dalamnya ada korelasi positif antara kepastian hukum dengan perlindungan konsumen. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan dengan menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa masih dalam hak tanggungan. Adapun saran dari penulis adalah dalam melakukan perjanjian jual beli, para pihak harus memahami bentuk dan isi perjanjian, karena bentuk dan isi perjanjian berfungsi untuk menjamin kepentingan hukum dan untuk mengantisipasi kerugian yang akan timbul jika terjadi wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2016).

Skripsi dan Jurnal

Agustina Meria, “Persaingan Usaha Tidak Sehat Antar Online Shop Dalam Kondisi Covid-19 Terhadap Kebijakan Yang Dikeluarkan Oleh Presiden.” *Res Judicata* 3, No. 1 (2020): 15–25.

Annisa Setiadi et al, “Tanggung Gugat Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 1593 K/Pdt/2016), *Perspektif Hukum*”, Vol.21 No.1 Mei 2021: 99 – 109.

Geni Marfizola, et al, “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan”, *Soumatera Law Review* (<http://ejournal.ildikti10.id/index.php/soumlaw>) Volume 3, Nomor 1, 2020.

Hasibuan, Muhammad Fiqh, “Tanggungjawab Para Pihak dalam Perjanjian Jual, Beli Mesin Press dan Digester dengan Spesifikasi Tertentu Bidang Perkebunan Kelapa Sawit (PT. Agro Artha Surya dengan Universal Steel)”, Skripsi, 2019.

Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.