

BAB I

PENDAHULUAN

A. Posisi Kasus

Dalam kasus posisi yang akan diuraikan dibawah, maka untuk kepentingan kerahasiaan para pihak dan perlindungan data pribadi maka nama-nama para pihak yang terlibat dalam kasus ini akan disamarkan. Adapun, uraian kasus posisi sebagai berikut:

Mawar (merupakan seorang pemilik sah dari objek yang disengketakan) bekerja sebagai seorang guru di Kulon Progo, DIY dan memiliki suami bernama Joko (selaku penjual objek sengketa yang bukan haknya). Mawar memiliki sebidang tanah SHM No. 38 dengan luas 805 m² yang terletak di Pedukuhan IV RT. 15 RW. 08 Gotakan, Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, DIY. Tanah tersebut merupakan tanah warisan dari orang tua Mawar. Dalam hal ini, Mawar dapat disebut sebagai pemilik asli atas tanah tersebut.

Sengketa berawal pada bulan November 2015 di mana Joko datang ke tempat Agus (selaku pemberi hutang dan pembeli pertama) yang kemudian meminjam uang sebesar Rp 80.000.000 (*delapan puluh juta rupiah*) dengan jangka waktu pelunasan selama 6 (enam) bulan. Joko secara diam-diam menjaminkan objek tanah SHM milik Mawar. Selanjutnya, tanpa sepengetahuan Mawar, hutang-piutang tersebut berubah menjadi kesepakatan jual beli, yaitu pada tanggal 16 November 2016 di Kantor Notaris-PPAT di

Kulon Progo telah terjadi Perjanjian Ikatan Jual Beli Lunas atas objek Tanah SHM No.38 dengan Luas 805 m² atas nama Mawar.

Dalam proses jual beli atas Tanah tersebut Joko menyuruh Melati (seseorang yang berpura-pura menjadi Mawar atas perintah Joko) dengan selalu mengenakan masker pada saat datang ke Kantor Notaris-PPAT dan menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli Lunas atas objek sengketa tersebut. Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian tersebut, dalam jangka waktu kurang lebih 3 bulan objek sengketa tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Agus dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 55/2016 tanggal 16 November 2016.

Pada sekitar bulan Juni 2018, Agus telah menjual objek sengketa tersebut kepada Indah (pembeli kedua objek sengketa) dengan harga Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) dan saat ini diketahui objek sengketa tersebut telah dibaliknama dan menjadi atas nama pemegang hak yakni Indah sendiri. Pada saat Mawar mengetahui perbuatan yang dilakukan oleh suaminya, Mawar kemudian menuntut perbuatan tersebut ke pengadilan. Hakim telah memutuskan bahwa perbuatan tersebut tergolong pada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya putusan pidana Nomor: 37/Pid.B/2023/PN Wates yang telah berkekuasaan hukum tetap (*inKracht*) yang diputus oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Wates perbuatan Joko dan Melati telah secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh dan atau melakukan dengan menempatkan keterangan palsu ke dalam surat autentik.

Pengadilan menjatuhkan sanksi pidana kepada Joko, dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 3 (tiga) bulan dan kepada Melati dijatuhi pidana penjara selama 8 (delapan) bulan¹. Walaupun keduanya telah dijatuhi hukuman penjara, Mawar belum menganggap sengketa tersebut selesai. Mawar ingin menggugat secara perdata atas kerugian yang dialaminya baik materiel maupun immaterial sebesar Rp 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) yang mana transaksi jual beli yang dilakukan tidak melibatkan Mawar dan bahkan tanpa sepengetahuan pemilik. Pemilik menganggap bahwa transaksi jual beli tersebut tidak sah. Terlebih lagi Joko telah meninggal pada tanggal 06 April 2024 membuat Mawar kebingungan. Atas kejadian tersebut Mawar berniat mengajukan gugatan secara perdata dan meminta pendapat hukum sehubungan dengan perkara tersebut dengan harapan kerugian yang dialami Mawar dapat dipulihkan seperti keadaan semula.

B. Permasalahan Hukum

Berdasarkan posisi kasus yang sudah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa Upaya hukum keperdataan yang dapat dilakukan oleh Mawar untuk menuntut kerugian yang muncul terhadap tindakan pemalsuan data dalam Akta Jual beli tanah tersebut?

¹ Putusan Pengadilan Negeri Wates No 37/Pid.B/2023/PN.Wat. Hlm. 25.

2. Dapatkah tanah SHM atas nama Mawar yang dijual oleh Joko dengan menggunakan bukt-bukti palsu kepada Agus dibatalkan dan objek tanahnya kembali kepada Mawar?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis upaya hukum secara perdata terhadap kerugian akibat pemalsuan data dalam Akta Jual beli tanah di Kulon Progo.
2. Menganalisis apakah transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Joko kepada Agus dengan menggunakan bukti-bukti palsu dapat dibatalkan dan objek tanahnya kembali ke Mawar menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah teori digunakan penulis untuk menjawab atau menjelaskan pertanyaan atau permasalahan hukum. Berikut beberapa landasan teori pada penulisan legal momerandum ini, yakni:

1. Teori Keadilan (*Justice Theory*)

Merupakan suatu teori yang memberikan perlindungan hukum yang bersifat adil bagi pihak-pihak yang dirugikan, serta dalam teori ini menekankan pada tuntutan pertanggungjawaban atas perbuatan yang dinilai tidak adil tersebut. Menurut John Rawls, pandangan tentang “prinsip keadilan” adalah dengan adanya suatu situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat serta tidak adanya perbedaan terhadap status, kedudukan, dan posisi yang lebih tinggi diantara mereka

sehingga masing-masing pihak dapat membuat atau melakukan kesepakatan yang seimbang.²

2. Teori Kausalitas (*Causality Theory*)

Merupakan teori yang menekankan pada suatu hubungan antara sebab dan akibat hukum yang ditimbulkan. Dalam hukum perdata ajaran kausalitas umumnya digunakan untuk menemukan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum serta kerugian yang ditimbulkan sebagai bentuk beban pertanggungjawaban kepada pelaku.³

3. Teori Perbuatan Melawan Hukum (*Unlawful Act Theory*)

Dalam teori ini, tindakan pemalsuan data dalam akta jual beli tanah dapat dikategorikan sebagai halnya suatu perbuatan melawan hukum. Pemalsuan adalah perbuatan yang bertentangan terhadap ketentuan hukum formal yang berlaku, karena bersifat mengubah atau menciptakan suatu informasi palsu untuk suatu tujuan tertentu (misalnya untuk mendapatkan keuntungan secara tidak sah atau tidak halal). Teori ini mendasari adanya pertanggungjawaban hukum bagi pihak-pihak yang melakukan pemalsuan secara pandangan hukum perdata.

4. Teori Itikad Baik (*Good Faith Theory*)

Dalam hukum perdata, prinsip itikad baik memegang peranan yang sangat penting dalam setiap transaksi jual beli, termasuk dalam akta jual beli tanah. Pemalsuan data dianggap bertentangan dengan prinsip itikad baik,

² Jawahir Thontowi. 2020. *Memahami Ilmu Hukum Kontemporer*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. Hlm. 181.

³ M.A Moegni Djodirdjo. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 83.

karena pihak yang memalsukan informasi berusaha untuk menipu atau menyembunyikan fakta yang seharusnya diketahui oleh pihak lain. Itikad baik wajib diterapkan bagi para pihak-pihak dimana dalam hal ini adalah penjual dan pembeli. Oleh karena itu, teori ini menuntut agar setiap pihak dapat bertindak dengan jujur, transparan, dan terbuka dalam menjalankan transaksi hukum supaya terhindar dari kerugian yang ditimbulkan terhadap salah satu atau masing-masing pihak.

5. Teori Kesalahan

Teori ini dalam hukum perdata mengatur mengenai kesalahan yang mungkin terjadi selama proses pembentukan atau pelaksanaan perjanjian. Kesalahan ini dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan atau dianggap tidak sah. Dalam hal ini, kesalahan merujuk pada ketidakcocokan persepsi atau pemahaman yang dimiliki oleh salah satu atau kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian.

6. Teori Ganti Rugi

Ganti rugi dalam hukum perdata merujuk pada suatu kompensasi atau pembayaran yang diberikan oleh pihak yang telah melanggar perjanjian atau terhadapnya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Teori ganti rugi mengatur tentang prosedur dan waktu pembayaran ganti rugi, serta cara menghitung besaran kerugian yang timbul.

E. Metode Kajian

Metode kajian adalah metode atau langkah-langkah yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan bahan-bahan atau informasi yang diperlukan

dalam penelitian di mana data atau informasi tersebut kemudian dikaji serta diteliti dengan tujuan memperoleh pengetahuan ilmiah yang valid dan konkrit. Metode kajian pada penulisan legal momerandum ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penulisan legal memorandum ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*legal research*) yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder. Penelitian hukum dimulai dengan memaparkan posisi kasus yang akan diangkat yang ditulis secara sistematis dan konkret, selanjutnya melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar dalam membuat suatu keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus hukum yang bersifat konkret.⁴ Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran).⁵

2. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penulisan legal memorandum ini adalah segala ketentuan hukum yang terkait dengan pemberian keterangan palsu dalam akta otentik berupa akta jual beli tanah sampai munculnya sertifikat hak atas tanah atas nama orang lain beserta keabsahan sertifikat tersebut dan akibat

⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empris*. Depok: Prenada Media Group. Hlm. 130.

⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hlm. 34.

hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut untuk dikembalikan kepada pemilik semula.

3. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan legal momerandum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undang (*statute approach*) adalah metode pendekatan dalam suatu sistem perundangan yang menekankan kepada undang-undang tertulis sebagai sumber utama dalam menentukan hak, kewajiban, dan penyelesaian masalah. Metode ini dilakukan dengan menelaah segala jenis peraturan perundang-undangan serta regulasi yang terdapat sangkut pautnya dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diangkat. Sedangkan, pendekatan kasus (*case approach*) adalah suatu metode pendekatan dalam sistem perundang-undangan yang menekankan terhadap keputusan mahkamah dan presiden yang sebelumnya atau terdahulu sebagai sumber utama untuk menentukan hukum serta menyelesaikan masalah. Metode ini dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang memiliki kaitan dengan isu hukum yang dihadapi.

4. Sumber Bahan Hukum

Penulisan legal momerandum ini menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Bahan-bahan hukum tersebut sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis yang dapat berupa: norma dasar

(Pancasila), peraturan dasar seperti Undang-Undang Dasar, Peraturan perundang-undangan beserta pelaksanaannya, hukum Islam, doktrin, yurisprudensi, traktat, dan hukum yang tidak dikodifikasi seperti hukum adat atau kebiasaan.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya terhadap bahan hukum primer serta dapat membantu menjelaskan dan memahami bahan hukum primer, seperti contohnya: hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian, jurnal hukum, kamus hukum, dan sebagainya.

Bahan-bahan hukum tersebut berfungsi sebagai patokan atau pedoman penilaian dalam menganalisis dan memecahkan kasus hukum yang dihadapi.⁶

5. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penulisan legal momerandum ini metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Studi Dokumen (*Document Research*)

Studi dokumen merupakan metode penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen hukum yang relevan terhadap permasalahan atau kasus yang diangkat dan kemudian dikelompokan secara sistematis yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi.⁷

⁶ M. Syamsudin. 2016. *Mahir Menulis Legal Momerandum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm. 7-8.

⁷ Putu Agus Harry Sanjaya, dkk. 2019. "Perlindungan Hukum terhadap Gedung Perwakilan Diplomatik dalam Perspektif Konvensi WINA 1961 (Studi Kasus Ledakan Bom Pada Kedutaan

b. Studi kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan yakni metode pengumpulan bahan hukum dengan cara mengumpulkan informasi dan data dari sumber-sumber hukum berupa buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel hukum, dan hasil penelitian hukum terdahulu yang dapat dijadikan dasar dalam penelitian dan menganalisa permasalahan yang ada.

c. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan informasi yang dilakukan dengan cara tanya jawab yang dituangkan dalam wawancara oleh pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian yang diangkat.

6. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini didasarkan pada pengumpulan bahan-bahan hukum yang ada kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Pendekatan deskriptif kualitatif adalah metode analisis dengan mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada dengan menampilkan data yang sifatnya apa adanya tanpa manipulasi atau perlakuan-perlakuan lain yang tujuannya untuk memberikan penjelasan yang menyeluruh tentang suatu peristiwa atau bertujuan untuk mengungkap dan menjelaskan fenomena yang terjadi. Bahan hukum primer dan sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, pendapat-pendapat dari para sarjana hukum yang terkemuka, dan teori-teori hukum yang ada, di mana sumber-

Besar Republik Indonesia (KBRI) Yang Dilakukan Oleh Arab Saudi Di Yaman". *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum*. Vol 2 No. 1. Hlm 27.

sumber tersebut kemudian dianalisis untuk ditarik kesimpulannya serta dikaitkan dengan permasalahan yang akan digunakan untuk menguji serta mengkaji bahan sekunder tersebut.⁸

F. Sistematika/Kerangka Legal Momerandum

Dalam penulisan legal momerandum ini disusun secara sistematis supaya mudah dipahami dan dimenegerti serta penyampaian penulis tetap berada dalam fokus pembahasan. Adapun sistematika penulisan legal momerandum antara lain sebagai berikut:

1. Bab I: Pendahuluan
 - a. Posisi kasus, pada bagian ini penulis menjelaskan tentang posisi kasus, permasalahan hukum, dan fakta-fakta hukum yang terjadi secara kronologis, sistematis, dan objektif.
 - b. Permasalahan hukum, pada bagian ini penulis menuliskan permasalahan hukum dalam bentuk pertanyaan yang dibahas dalam kasus tersebut.
 - c. Tujuan penulisan, pada bagian ini penulis menuliskan beberapa hal yang menjadi tujuan dalam penulisan legal momerandum ini guna menjelaskan alasan penelitian ini dibuat.
 - d. Metode penelitian, pada bagian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif (*legal research*), sehingga mencakup sumber-sumber hukum baik primer ataupun sekunder.

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro. 1982. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm. 67.

- e. Sistematika pelaporan, di bagian ini penulis menjelaskan sistematika dan tata letak bagian-bagian dalam legal memorandum ini secara terstruktur untuk memudahkan pemahaman pembaca.
2. Bab II Penelusuran bahan-bahan hukum, dalam bagian ini memuat tentang bahan-bahan hukum yang dijadikan landasan dalam mengkaji penulisan legal memorandum ini, yakni upaya hukum yang dapat ditempuh atas sengketa tanah akibat pemalsuan data dalam pembuatan akta jual beli tanah.
3. Bab III Analisis Hukum, bagian ini memuat pengujian ataupun penilaian terhadap fakta-fakta hukum dan pertanyaan-pertanyaan hukum yang diajukan, kemudian dihubungkan dengan bahan-bahan hukum yang ada, untuk menelaah dan memecahkan permasalahan hukum dalam penelitian ini.
4. Bab IV Pendapat hukum, memuat beberapa pendapat hukum yang dipaparkan oleh penulis dalam legal memorandum ini serta disajikan berdasarkan permasalahan hukum. Dalam legal memorandum ini memiliki 2 permasalahan hukum sehingga terdapat 2 pendapat hukum untuk menjawab kedua permasalahan hukum tersebut. Selain itu, di dalamnya ditulis fakta-fakta hukum yang terjadi berkaitan dengan beberapa sumber yang relevan, sehingga permasalahan hukum dapat ditemukan solusi dan langkah memecahkannya.
5. Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi hukum, memuat pembahasan dari permasalahan hukum dan kesimpulan atau jawaban singkat dari pendapat

hukum yang memuat saran-saran terbaik serta nasihat sebagai rekomendasi memecahkan permasalahan hukum di penelitian ini.