



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 6 Tahun 2024 Page 6121-6135

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Tanggung Jawab Hukum Pihak Penjual Atas Penjualan Properti Tanpa Persetujuan Pemilik Properti

Nissy Asandrum Siallagan^{1✉}, Besty Habeahan²

Fakultas Hukum Universitas HKBP Nomensen Medan

Email: nissyasandrum.siallagan@student.uhn.ac.id^{1✉}

Abstrak

Penjual tidak boleh menjual properti tanpa izin pemiliknya, dan ini merupakan pelanggaran hukum perdata dan pidana. Menurut hukum perdata, penjualan dapat dianggap sebagai tindakan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik properti. Untuk membatalkan transaksi dan/atau menuntut pembayaran dari penjual, pemilik properti dapat mengajukan gugatan hukum. Dari sudut pandang hukum pidana, jika ada bukti adanya niat jahat dalam melakukan penjualan tanpa izin, tindakan ini dapat digolongkan sebagai tindak pidana penggelapan, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Jika terbukti bahwa penjual menjual properti tanpa izin pemiliknya, mereka dapat dikenakan sanksi pidana berupa hukuman penjara dan/atau denda. Artikel ini membahas implikasi hukum yang dapat timbul serta langkah-langkah hukum yang dapat diambil oleh pemilik properti untuk melindungi hak-haknya, termasuk melalui proses litigasi perdata dan pelaporan pidana.

Kata Kunci: *Properti, Perbuatan Melawan Hukum, Penggelapan*

Abstract

A seller is not allowed to sell property without the owner's consent, as this constitutes a violation of both civil and criminal law. Under civil law, such a sale may be considered an unlawful act causing losses to the property owner. To annul the transaction and/or seek compensation from the seller, the property owner can file a legal lawsuit. From a criminal law perspective, if evidence indicates malicious intent in conducting the unauthorized sale, this act can be categorized as embezzlement under the Indonesian Penal Code (KUHP). If it is proven that the seller sold the property without the owner's consent, they may face criminal penalties, including imprisonment and/or fines. This article discusses the legal implications that may arise, as well as the legal actions property owners can take to protect their rights, including through civil litigation and criminal reporting processes.

Keywords: *Property; Unlawful act; Embezzlement*

PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang hidup berkelompok yang disebut masyarakat, maka setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan dasar dan sekunder anggotanya untuk meningkatkan kesejahteraannya secara menyeluruh. Baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang dapat diperjualbelikan secara bebas sehingga masyarakat dapat memilikinya melalui perjanjian jual beli, barang yang digunakan sebagai pelengkap kebutuhan primer dan sekunder tidak dapat dipisahkan (Subekti, 2010).

Menurut Subekti, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk melepaskan kepemilikan atas suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati. Selain itu, menurut KBBI, jual beli adalah suatu perjanjian yang sah secara hukum antara pembeli yang membayar harga barang dan penjual yang menyerahkan barang (Subekti, 2010). Harta merupakan salah satu jenis barang yang dapat berupa barang tidak bergerak maupun barang bergerak.

Properti, sebagaimana didefinisikan oleh KBBI, mencakup tanah dan bangunan serta infrastruktur dan fasilitas yang merupakan bagian integral dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksud. Properti secara umum dipahami sebagai kekayaan, harta benda, atau tanah serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan (KBB).

Penjualan properti merupakan transaksi hukum yang memfasilitasi pengalihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli, dengan mematuhi hukum yang berlaku. Hal ini termasuk memverifikasi bahwa penjual memiliki hak penuh atas properti yang dijual atau telah memperoleh persetujuan dari pemilik yang sah. Namun demikian, dalam praktiknya, penjualan properti dapat terjadi tanpa persetujuan dari pemilik yang sah, sering kali karena kelalaian atau kesalahan yang disengaja oleh penjual. Keadaan seperti itu menimbulkan

kerumitan hukum yang tidak hanya berdampak pada pihak-pihak yang terlibat secara langsung tetapi juga mendorong penyelidikan mengenai ekuitas dan perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pemilik sebenarnya.

Penjualan properti dapat terjadi dengan melibatkan individu yang tidak memiliki hak penuh atas properti tersebut, termasuk penyewa atau kerabat pemilik properti yang melakukan penjualan tanpa persetujuan atau sepengetahuan pemilik. Dalam situasi seperti itu, pembeli, meskipun bertindak dengan itikad baik, dapat menghadapi akibat hukum jika penjualan tersebut kemudian dibatalkan. Oleh karena itu, sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti untuk memverifikasi legalitas dan keaslian dokumen dan individu yang berwenang untuk bertindak sebelum melanjutkan transaksi.

Dalam hukum perdata, penjualan yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik properti dianggap sebagai tindakan ilegal yaitu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian finansial bagi pemilik yang sah. Pemilik yang sah berhak untuk meminta pembatalan transaksi dan juga dapat menuntut ganti rugi dari orang yang bertanggung jawab atas penjualan tersebut (Fuady, 2014). Upaya hukum ini dapat dimulai melalui gugatan perdata di pengadilan, dengan tujuan untuk mengembalikan hak kepemilikan kepada pemilik asli dan menutup kerugian yang terjadi. Masalah ini juga dapat meluas ke ranah hukum pidana jika melakukan tindak pidana yaitu penggelapan, yang dapat mengakibatkan pelaku menghadapi hukuman pidana sebagaimana diuraikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Penggelapan diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang berkaitan dengan penguasaan tanpa izin atas harta milik orang lain. Ketentuan ini dapat menjadi landasan hukum untuk melakukan tindakan hukum terhadap penjual yang membuang harta milik tanpa izin pemilik aslinya (Sofyan, 2023).

Untuk dapat mengklasifikasikan seseorang sebagai pelaku penggelapan, maka harus dilakukan pemeriksaan yang teliti dan meyakinkan untuk menetapkan secara sah dan meyakinkan apakah orang tersebut dan perbuatannya memenuhi unsur-unsur tindak pidana penggelapan, yang meliputi unsur subjektif dan unsur objektif. Khusus mengenai unsur subjektif, perlu dibuktikan adanya niat pelaku untuk secara melawan hukum merampas harta orang lain, sebagaimana yang diutarakan dalam peraturan perundang-undangan melalui istilah "dengan sengaja". Harus dibuktikan bahwa terdakwa memang bermaksud untuk secara melawan hukum menguntungkan diri sendiri, yaitu "dengan sengaja" menguasai atau menguasai harta yang seharusnya dialihkan kepada orang lain atau dibagi dengan orang lain, tetapi malah dimanfaatkan untuk keuntungan pribadi tanpa persetujuan pemilik yang sah atau pihak yang berhak. Berdasarkan konteks tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk

mengkaji pertanggungjawaban pidana yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah secara melawan hukum.

Dengan meningkatnya jumlah sengketa properti di Indonesia, termasuk yang melibatkan penjualan ilegal tanpa persetujuan pemilik, diperlukan pemahaman yang mendalam mengenai tanggung jawab hukum pihak penjual. Artikel ini akan mengkaji secara detail tanggung jawab hukum pihak penjual dalam konteks penjualan properti tanpa persetujuan pemilik, baik dari perspektif perdata maupun pidana. Selain itu, akan dibahas juga langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik properti untuk melindungi hak-haknya, serta peran otoritas terkait dalam memastikan keamanan transaksi properti di Indonesia.

Melalui penelaahan ini, diharapkan dapat memberikan wawasan yang komprehensif bagi pemilik properti, calon pembeli, dan praktisi hukum terkait mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin timbul akibat penjualan properti tanpa persetujuan pemilik, serta potensi tanggung jawab hukum yang harus dihadapi oleh pihak penjual.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui tentang Bagaimana pertanggungjawaban hukum bagi pihak penjual atas penjualan properti tanpa persetujuan pemilik properti dan Apa saja faktor penyebab terjadinya penjualan properti tanpa persetujuan pemilik.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum adalah kegiatan sistematis yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai aturan hukum, asas, prinsip hukum maupun doktrin dalam hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini, peneliti berupaya memahami dan mengevaluasi berbagai aturan hukum yang ada, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan atau pembaruan norma yang relevan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang menggunakan metode penelitian hukum normatif, maka penelitian ini termasuk kategori tipe penelitian hukum bersifat deskriptif-preskriptif yang bertujuan menemukan solusi permasalahan (Soekanto, 2008).

Metode ini adalah studi hukum yang bertujuan untuk menjelaskan secara rinci dan sistematis terkait aturan-aturan hukum dalam bidang tertentu, menganalisis hubungan suatu standar hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian dari suatu aturan hukum atau bahkan berisi sebuah perkembangan di masa yang akan datang, sehingga penelitian ini disebut juga penelitian yang berbasis kepustakaan (Sunggono, 2007). Data tersebut akan dianalisis dan kemudian disusun secara sistematis yang pada akhirnya digunakan sebagai bahan penarikan kesimpulan, sehingga dapat menjawab permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

A. Pertanggungjawaban Hukum Bagi Pihak Penjual Atas Penjualan Properti Tanpa Persetujuan Pemilik Properti

Pertanggungjawaban hukum bagi pihak penjual atas penjualan properti tanpa persetujuan pemilik properti merupakan hal yang perlu mendapatkan perhatian agar hak dan kepentingan pemilik properti tidak dapat diabaikan. Adapun wujud dari sebuah pertanggungjawaban hukum pada dasarnya merupakan upaya penegakan hukum itu sendiri. Fokus yang terutama dalam hal ini adalah pertanggungjawaban hukum pihak penjual harus mengikuti prosedur hukum yang tepat dalam transaksi jual beli properti, tanpa merugikan pihak pemilik properti.

Hukum harus menyeimbangkan berbagai kepentingan dan mempertimbangkan masing-masing kepentingan dengan saksama. Dalam teori tanggung jawab hukumnya, Hans Kelsen mengklaim bahwa ketika seseorang memikul tanggung jawab hukum atau bertanggung jawab secara hukum atas suatu tindakan, itu berarti bahwa ia juga bertanggung jawab atas sanksi jika terjadi tindakan yang bertentangan. Gagasan tentang tanggung jawab hukum (*liability*) dikaitkan dengan gagasan tentang kewajiban hukum. Jika seseorang dapat menghadapi konsekuensi atas tindakan yang berbeda, maka orang tersebut dianggap bertanggung jawab secara hukum atas tindakan tersebut. Ketika pelaku dikenakan konsekuensi, biasanya karena tindakannya sendiri ia dianggap bertanggung jawab. Hans Kelsen membagi tanggung jawab menjadi dua kategori, yaitu sebagai berikut:

1. Tanggung jawab individu, yang membuat seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang telah dilakukannya;
2. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yang membuat seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang telah dilakukannya dengan sengaja dan diduga dilakukan dengan maksud untuk menimbulkan kerugian. Gagasan bahwa setiap orang bertanggung jawab atas hal-hal yang dilakukannya dikenal sebagai tanggung jawab individu. Dalam konteks hukum, ini berarti bahwa individu dapat dimintai pertanggungjawaban atas pelanggaran hukum yang mereka lakukan. Hal ini berakar pada asas bahwa setiap orang memiliki kapasitas untuk memahami dan menghargai norma-norma hukum yang berlaku, sehingga mereka seharusnya dapat dipertanggungjawabkan atas pilihan dan tindakan mereka. Atas tindakan yang dilakukan seorang penjual menjual properti tanpa persetujuan pemilik, penjual dapat menghadapi beberapa konsekuensi hukum, antara lain:
 - Pembatalan Perjanjian

Pembeli dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dinyatakan bahwa kontrak yang tidak memenuhi kriteria untuk dapat diberlakukan dapat dihentikan. Empat persyaratan harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah, yaitu:

- kesepakatan para pihak;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu pokok persoalan tertentu;
- suatu sebab yang tidak terlarang.

Dua syarat awal tersebut tergolong syarat subjektif, karena berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sebaliknya, syarat ketiga dan keempat tergolong syarat objektif, karena berkaitan dengan pokok bahasan perjanjian. Syarat subjektif, jika tidak terpenuhi, dapat mengakibatkan pembatalan kontrak, sedangkan syarat objektif, jika tidak terpenuhi, dapat membuat kontrak menjadi batal demi hukum.

Implikasi dari perjanjian yang dapat dibatalkan adalah bahwa satu pihak dapat mengajukan pembatalannya. Perjanjian tersebut akan tetap mengikat kecuali hakim membatalkannya atas permintaan pihak yang berhak. Hak untuk mengajukan pembatalan, meminta pemulihan, dan menuntut ganti rugi diberikan kepada pihak yang dirugikan, sedangkan pihak yang telah menerima prestasi berkewajiban untuk mengembalikannya. Sebaliknya, konsekuensi hukum dari perjanjian yang batal demi hukum adalah bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak ada, seolah-olah tidak pernah terjadi sejak awal. Selain itu, jika satu pihak gagal memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya setelah pembatalan, pihak lain dapat mengajukan tindakan hukum. Hal ini dimaksudkan untuk mencapai tujuan pembatalan, yaitu mengembalikan situasi ke keadaan sebelum perjanjian.

Kondisi yang menjadi dasar pembatalan suatu perjanjian mencakup keharusan bagi perjanjian tersebut untuk bersifat timbal balik, artinya perjanjian tersebut harus memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang terlibat. Proses pembatalan harus dilakukan melalui sistem pengadilan, yang memerlukan keputusan hakim untuk memberlakukan pembatalan tersebut. Selain itu, harus ada pelanggaran kontrak agar pembatalan dapat dibenarkan. Suatu perjanjian dapat dianggap dapat dibatalkan jika gagal memenuhi kriteria subjektif dan objektif yang diuraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Implikasi hukum dari perjanjian yang dapat dibatalkan memungkinkan satu pihak untuk meminta pembatalannya. Sebaliknya, perjanjian yang batal demi hukum dianggap batal demi hukum, secara efektif diperlakukan seolah-olah tidak pernah ada sejak awal. Jika suatu

perjanjian dibatalkan, para pihak yang terlibat berhak untuk mengembalikan posisi mereka seperti sebelum perjanjian tersebut ditandatangani. Hak untuk meminta pembatalan dan menuntut pemulihan ke keadaan semula disediakan untuk pihak yang dirugikan, sedangkan pihak yang telah diuntungkan dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengembalikan kinerja yang diterima.

- Ganti Rugi

Pemilik properti berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat tindakan penjual. Secara hukum, ganti rugi dapat dikategorikan menjadi dua klasifikasi: Kerugian Material dan Kerugian Immateril. Tujuan ganti rugi adalah mengembalikan pihak yang dirugikan ke kondisi sebelum kerugian atau memberikan ganti rugi baik material maupun immaterial atas kerugian yang dialami. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum, yang menyatakan bahwa "*Perbuatan melawan hukum, termasuk yang terjadi dalam hubungan bisnis, merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum dan dapat menimbulkan kerugian.*"

Elemen utama Pasal 1365 adalah konsep kerugian yang ditimpakan kepada orang lain. Ketika hakim dihadapkan pada tuntutan ganti rugi, khususnya yang tak berwujud, mereka sering menghadapi tantangan dalam pertimbangan mereka, yang dapat menyebabkan hilangnya hak-hak yang seharusnya diberikan. Penilaian atas kerugian tersebut bergantung pada bukti yang diajukan oleh para pihak yang terlibat dan putusan hakim ketua. Oleh karena itu, pemahaman bersama tentang kerugian tak berwujud sangat penting, terutama karena ruang lingkup *judicial activism* terus meluas.

Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum diwajibkan oleh Pasal 1365 KUH Perdata untuk mengganti kerugian atas perbuatannya. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata, "*Juga ganti rugi ini ditetapkan menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan.*" Hal ini tidak sama dengan tuntutan ganti rugi dalam hal terjadi wanprestasi, yang mana terdapat ketentuan yang tegas mengenai ganti rugi.

Undang-undang Indonesia secara khusus mengatur ganti rugi atas kerugian materiil. Tidak ada ketentuan mengenai tuntutan ganti rugi immaterial dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Ketiadaan peraturan ini mengakibatkan beragamnya penafsiran atas putusan pengadilan. Sementara beberapa hakim telah menerima tuntutan ganti rugi immaterial yang lain menolaknya. Putusan tersebut tidak mengikat hakim lain, mengingat Indonesia beroperasi di bawah sistem hukum perdata. Individu yang yakin telah menderita kerugian, baik karena tindakan melawan hukum oleh orang lain, dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri. Selama persidangan, pihak

yang dirugikan harus menunjukkan keadaan seputar kematian anggota keluarga, cacat yang diderita, atau sifat penghinaan yang dialami, serta tekanan emosional yang diakibatkannya, meskipun bukti lengkap tidak dapat diperoleh. Selain itu, bukti mengenai status keuangan pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut diperlukan. Ini dapat dibuktikan melalui kepemilikan properti riil atau pribadi, kepentingan bisnis, dan aset serupa. Akibatnya, korban dapat menuntut ganti rugi atas kerugian immaterial yang terkait dengan kemampuan finansial pihak yang bersalah, sehingga mencegah tuntutan ganti rugi yang berlebihan. Penggugat harus menjelaskan sifat kerugian immaterial, alasan terjadinya kerugian, memberikan penjelasan terperinci tentang kerugian yang diderita, dan yang terpenting, membuktikan tuntutan ganti rugi immaterial.

Penilaian kerugian yang dialami penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata merupakan kewenangan hakim ketua. Penilaian ini dilakukan setelah melalui pemeriksaan yang seksama selama proses persidangan, dan dapat juga mempertimbangkan putusan-putusan terdahulu atau yurisprudensi yang berlaku. Dasar pertimbangan pemberian ganti rugi harus dirumuskan dengan jelas agar putusan tidak dianggap sewenang-wenang. Pertimbangan yang digunakan tidak hanya berdasarkan keadaan korban, tetapi juga harus mempertimbangkan status proporsional pelaku. Pada akhirnya, penentuan ganti rugi yang dapat dituntut dan diberikan dalam perkara perdata berada di tangan hakim yang harus mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan penggugat, sanggahan tergugat, dan alat bukti yang diajukan kedua belah pihak selama persidangan.

- Tuntutan Pidana

Dalam beberapa kasus, tindakan menjual properti tanpa izin dapat dikenakan sanksi pidana jika dianggap sebagai penggelapan. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), penggelapan diatur Pasal 372, yang berbunyi, "*Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 900 ribu*". Pada hakikatnya, barang-barang yang tercantum dalam pasal penggelapan adalah barang yang dititipkan kepada pemiliknya atau dapat dianggap dititipkan kepada pelaku tindak pidana. Oleh karena itu, ketika seseorang melakukan penggelapan, maka ia tidak menjunjung tinggi kepercayaan yang telah diberikan oleh pemilik sah barang tersebut.

Tindak pidana penggelapan memiliki dua unsur, yaitu unsur subjektif dan unsur objektif. Dengan demikian, tindak pidana penggelapan harus memenuhi syarat-syarat berikut:

Unsur-unsur objektif yang terdiri dari:

- Mengaku sebagai milik sendiri

Tindakan ini menyerupai skenario di mana pelaku bertindak seolah-olah mereka adalah pemilik sah properti tersebut, melakukan tindakan yang biasanya terkait dengan kepemilikan. Tindak pidana penggelapan mengharuskan tindakan "pengendalian" telah dilakukan atau diselesaikan. Misalnya, ini dapat melibatkan penjualan, penggunaan pribadi, atau pertukaran properti.

- Sesuatu barang

Penting untuk dicatat bahwa barang-barang yang berada di bawah kendali pelaku harus berwujud; aset tidak berwujud tidak termasuk dalam kategori ini. Definisi penggelapan dibatasi pada barang berwujud dan/atau barang bergerak.

- Seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain

Ciri ini mengisyaratkan bahwa barang yang diambil haruslah milik orang lain, baik seluruhnya maupun sebagian. Di sisi lain, penggelapan tidak dapat terjadi pada barang yang bukan milik sendiri atau tidak diketahui pemiliknya.

- Yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan

Situasi ini mirip dengan seseorang yang dipercayakan dengan kewenangan hukum untuk mengelola barang tertentu. Jika orang tersebut secara tidak sah memanfaatkan barang yang dipercayakan untuk keuntungan pribadi, mereka melakukan penggelapan.

Unsur subjektif yang terdiri dari:

1. Unsur Kesengajaan

Pelaku menyadari bahwa menguasai harta orang lain yang berada di bawah kekuasaannya adalah perbuatan yang melanggar hukum, karena hal itu bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan hak orang lain;

2. Unsur Melawan Hukum

- Komponen "sengaja", yang terjadi ketika pelaku mengetahui bahwa mereka memiliki atau mengendalikan sesuatu yang menjadi milik orang lain, baik secara penuh maupun sebagian. Meskipun demikian, pelaku menginginkan agar kegiatannya memiliki akibat yang dilarang.

- Komponen "mengendalikan atau memiliki secara melawan hukum", yang menunjukkan bahwa objek tersebut dimiliki atau dikendalikan melalui perilaku yang tidak pantas atau ilegal.
- Komponen "objek". Semua harta benda, termasuk uang tunai, pakaian, perhiasan, dan hewan, serta barang-barang tidak berwujud seperti gas, listrik, dan barang-barang lainnya. Selain barang-barang berharga, barang-barang yang tidak memiliki nilai moneter juga dapat dimasukkan dalam pasal penggelapan jika barang-barang tersebut melanggar hukum atau merugikan pemiliknya.
- Komponen "dimiliki sepenuhnya atau sebagian oleh orang lain." Barang-barang tersebut dimiliki sepenuhnya atau sebagian oleh orang lain, yang menunjukkan bahwa kepemilikan didasarkan pada hukum yang berlaku serta faktor-faktor lainnya.

Penggelapan terjadi ketika seseorang memegang atau menguasai barang yang seharusnya diserahkan ke orang lain atau dipakai bersama-sama dengan orang lain, tetapi kemudian digunakan untuk kepentingan pribadi tanpa seizin pemilik atau orang yang berhak.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Penjualan Properti Tanpa Persetujuan Pemilik

Pengalihan hak milik melibatkan pemindahan kepemilikan dari pemegang hak sebelumnya kepada pemegang hak baru sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Ada dua metode utama untuk mengalihkan hak milik: pengalihan dan beralih. Istilah "pengalihan" mengacu pada pemindahan hak milik yang terjadi tanpa tindakan hukum formal apa pun oleh pemilik, seperti dalam kasus pewarisan. Sebaliknya, "beralih" berkaitan dengan pemindahan hak milik yang dilakukan melalui tindakan hukum yang diprakarsai oleh pemilik, seperti dalam transaksi yang melibatkan pembelian dan penjualan.

Penting untuk dicatat bahwa ada beberapa kasus di mana penjualan properti terjadi tanpa persetujuan pemilik atau melalui cara yang melanggar hukum, yang tidak mematuhi proses pengalihan atau penugasan. Menjual properti tanpa otorisasi pemilik merupakan tindakan di mana seseorang, yang tidak memiliki hak atau wewenang yang diperlukan, menjual atau mengalihkan kepemilikan properti yang bukan miliknya atau memerlukan persetujuan pemilik asli. Biasanya, properti tersebut adalah aset bernilai tinggi, termasuk tanah, rumah tinggal, atau bangunan komersial. Praktik ini tidak hanya ilegal tetapi juga dapat menyebabkan komplikasi hukum yang signifikan bagi pemilik properti yang dirugikan dan pembeli yang tidak menaruh curiga yang mungkin tidak menyadari adanya pemalsuan atau penyalahgunaan dokumen.

Skenario umum lainnya melibatkan pemilik properti yang memberikan kuasa kepada orang lain untuk membantu mengelola atau menjual properti tersebut. Dalam hukum properti, kuasa adalah dokumen formal yang memberi wewenang kepada orang lain untuk

bertindak atas nama pemilik. Kewenangan ini dapat mencakup berbagai kegiatan, termasuk membeli, menjual, dan mengelola properti. Untuk mengurangi risiko kerugian finansial dan akibat hukum, sangat penting bahwa kuasa ini disusun dengan cermat dan hati-hati. Misalnya, penyalahgunaan dapat terjadi jika dokumen tersebut gagal menguraikan dengan jelas tanggung jawab dan batasan kewenangan yang diberikan. Jika seseorang menyalahgunakan atau memalsukan kuasa ini, hal itu dapat mengakibatkan properti tersebut dijual tanpa sepengetahuan pemiliknya. Terlebih lagi, surat kuasa yang tidak dibatasi dalam waktu atau ruang lingkup bisa membuka celah bagi pihak penerima kuasa untuk bertindak sewenang-wenang, bahkan hingga menjual aset tersebut.

Faktor lain yang sering mempengaruhi terjadinya penjualan tanpa izin adalah lemahnya sistem verifikasi dan pengawasan dalam administrasi kepemilikan properti. Dalam sistem pencatatan kepemilikan yang tidak tertata, terkadang terjadi kesalahan pencatatan atau munculnya dua sertifikat untuk satu properti. Tidak dapat dipungkiri bahwa adanya sertifikat ganda dapat menimbulkan sengketa dan klaim yang saling bertentangan atas hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat. Sertifikat merupakan bukti kepemilikan tanah yang telah didaftarkan oleh suatu instansi pemerintah yang bertindak sesuai dengan hukum. Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai sumber bukti yang dapat diandalkan dan memberikan ketenangan pikiran bagi pemiliknya karena segala sesuatunya akan mudah diketahui dan bahkan dipertanggungjawabkan secara hukum. Namun dalam praktiknya, keberadaan beberapa sertifikat yakni berbagai sertifikat untuk objek atau properti yang sama dan pemegang hak yang beragam sering kali menjadi penyebab konflik hak atas tanah. Pendaftaran tanah tentu saja telah diatur oleh hukum Indonesia. Sertifikat tanah merupakan salah satu dokumen yang dapat berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai sarana memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang dapat menunjukkan kepemilikannya atas hak tersebut dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 3 huruf a. Akibat adanya kepentingan untuk menguasai objek tanah dengan cara melawan hukum seperti penipuan, jual beli fiktif, pemalsuan sertifikat, dan penggandaan sertifikat dengan berbagai modus, maka timbul sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang melakukan pengaturan sertifikat duplikat. Pihak-pihak yang beritikad buruk dapat memanfaatkan situasi ini untuk menjual hak milik dengan dokumen yang dianggap sah di mata hukum, tetapi sebenarnya tidak diakui oleh pemilik aslinya.

Kasus penjualan properti tanpa persetujuan pemilik sering kali muncul dalam konteks pewarisan atau perselisihan kepemilikan bersama. Dalam kasus seperti itu, salah satu ahli

waris atau pemilik bersama dapat mencoba menjual properti tanpa memperoleh persetujuan yang diperlukan dari pihak lain yang memegang hak atasnya. Perilaku ini sering kali dimotivasi oleh kepentingan finansial atau konflik di antara individu yang berhak. Secara hukum, tindakan tersebut dianggap tidak sah, karena properti yang dimiliki bersama atau diwarisi memerlukan persetujuan semua pihak yang terlibat. Dalam situasi di mana properti yang dimaksud diwarisi, properti tersebut dianggap sebagai properti kolektif para ahli waris, sehingga memerlukan kehadiran dan persetujuan semua ahli waris. Jika salah satu ahli waris tidak dapat hadir, mereka dapat memberikan surat persetujuan pribadi yang diaktakan.

Tindakan penjualan properti tanpa persetujuan pemilik menimbulkan masalah yang signifikan, yang menyoroti berbagai kekurangan dan pelanggaran individu dan sistemik. Perilaku ini sering kali mencerminkan penyalahgunaan kekuasaan oleh individu tertentu yang mengeksploitasi posisi mereka untuk keuntungan ilegal. Selain itu, hal ini menggarisbawahi kelemahan dalam kerangka administratif dan peraturan yang memungkinkan tindakan tersebut terjadi, termasuk proses verifikasi yang tidak memadai dan pengawasan yang tidak efektif dalam transaksi properti.

Situasi ini sering kali muncul akibat kurangnya pemahaman, kesadaran, atau perhatian pemilik properti terhadap dokumen hukum atau status aset mereka. Ketidaktahuan atau kelalaian tersebut dapat dimanfaatkan oleh individu dengan niat jahat untuk melakukan penipuan atau manipulasi. Dampak dari penjualan properti yang tidak sah sangat merugikan, baik secara finansial maupun emosional, karena pemilik berisiko kehilangan aset berharga yang mungkin telah mereka miliki selama bertahun-tahun.

Pemilik properti sering kali harus melalui proses hukum yang panjang, rumit, dan mahal untuk mendapatkan kembali hak milik mereka. Proses ini tidak hanya membutuhkan banyak waktu dan sumber daya finansial, tetapi juga menimbulkan tekanan psikologis yang signifikan. Akibatnya, masalah ini memerlukan pertimbangan serius dari semua pemangku kepentingan, termasuk pemilik properti, badan pemerintah, dan sistem hukum, untuk memastikan bahwa tindakan tersebut dapat dicegah dan keadilan ditegakkan.

Faktor-faktor ini secara kolektif menunjukkan bahwa penjualan properti tanpa persetujuan pemilik berasal dari penyalahgunaan wewenang, kekurangan administratif, dan kurangnya pemahaman atau kesadaran di pihak pemilik properti. Akibatnya, pemilik mungkin menghadapi kehilangan aset berharga dan terlibat dalam perjuangan hukum berkepanjangan untuk memulihkan hak-hak mereka.

SIMPULAN

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa menjual barang tanpa persetujuan pemilik merupakan pelanggaran berat terhadap hukum perdata dan pidana di Indonesia. Pertanggungjawaban hukum bagi pihak penjual atas penjualan properti tanpa persetujuan pemilik properti berdasarkan hukum perdata, tindakan tersebut dianggap melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pemilik yang sah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian jual beli yang dibuat tanpa persetujuan pemilik dapat dibatalkan karena tidak memenuhi kriteria perjanjian yang sah. Selain itu, pemilik barang berhak menuntut ganti rugi baik materiil maupun immateriil sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata.

Dari sudut pandang hukum pidana, jika tindakan tersebut disertai dengan kesengajaan dan niat jahat, maka tindakan tersebut memenuhi kriteria tindak pidana penggelapan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 372 KUHP. Orang yang terbukti bersalah melakukan penggelapan dapat menghadapi hukuman penjara hingga empat tahun atau denda uang, sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Dalam kasus tertentu, tingkat keparahan pelanggaran ini dapat meningkat jika melibatkan penyalahgunaan wewenang atau pelanggaran kepercayaan yang diberikan oleh pemilik.

Beberapa faktor yang berkontribusi terhadap terjadinya penjualan properti yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik, termasuk:

1. Penyalahgunaan Kewenangan: Individu yang memiliki posisi berkuasa dapat mengeksploitasi kepercayaan yang diberikan kepada mereka untuk keuntungan pribadi.
2. Sistem Administrasi yang Lemah: Sistem pendaftaran kepemilikan properti yang tidak dikelola dengan baik, termasuk masalah seperti sertifikat duplikat, menciptakan peluang untuk penjualan ilegal.
3. Kurangnya Kesadaran Pemilik: Banyak pemilik properti tidak memiliki pemahaman yang jelas tentang hak hukum mereka terkait properti mereka atau gagal memantau dokumentasi kepemilikan, sehingga mereka rentan terhadap manipulasi.
4. Perselisihan tentang Warisan atau Kepemilikan Bersama: Dalam kasus yang melibatkan properti yang diwariskan atau dimiliki bersama, penjualan sering terjadi tanpa persetujuan semua pihak yang berhak.

Menjual properti tanpa persetujuan pemilik dapat mengakibatkan tekanan finansial dan emosional yang cukup besar bagi pemiliknya, yang sering kali memerlukan proses hukum yang panjang, rumit, dan mahal untuk mendapatkan kembali hak-hak mereka. Oleh karena itu, sangat penting untuk menerapkan langkah-langkah pencegahan, yang meliputi:

- Meningkatkan pengawasan dan proses administratif terkait catatan kepemilikan properti.
- Memperkuat kerangka hukum untuk mengurangi risiko penyalahgunaan wewenang.

- Mendidik masyarakat, khususnya pemilik properti, tentang pentingnya memelihara dokumentasi kepemilikan dan memeriksa status hukum aset mereka secara berkala.
- Mempromosikan penegakan hukum yang ketat terhadap individu yang terlibat dalam penjualan properti ilegal.

Dengan memajukan dimensi hukum, administratif, dan pendidikan, diharapkan bahwa insiden penjualan properti yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik akan berkurang secara signifikan, sehingga memastikan perlindungan yang efektif terhadap hak-hak pemilik properti.

DAFTAR PUSTAKA

Arba, H.M. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

Bagus, Ida; dkk. 2022. *Tindak Pidana Dalam KUHP*. Bandung: Widina Bhakti Persada
Bandung

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

Jurnal Hukum, " *Analisis Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*", Hari Ulta Nusantara, Vol. 1, No. 2 (2021)

Jurnal Hukum, " *Perlindungan Hukum bagi Korban Tindak Pidana Penipuan di Bidang Properti*", Nanda Putri Mardi Utami, Volume 2 No. 11, Maret 2023 (2610-2619)

Jurnal Hukum, " *Konsep dan Doktrin Hukum tentang Hukum Properti (Contract and Property Law), Tort Law, Kejahatan dan Hukuman: Perspektif Pendekatan Ekonomi terhadap Hukum*", Susila Adiyanta, Vol. 4, No. 1 (2021)

Mertokusumo, Sudikno. 2021. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika

Sjachran, Robensjah. 2021. *Hukum Properti*. Jakarta: Kencana

Sofyan, Andi Muhammad; dkk. 2023. *Hukum Pidana Indonesia*. Jakarta: Kencana

Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa

Waskito; dkk. 2017. *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana

Roestamy, Martin; dkk. 2021. *Pengantar Hukum Properti Indonesia*. Jakarta: PT Rajawali
Buana Pusaka

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah