

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP PENGUASAAN TANAH SITAAAN
(Studi Kasus Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)**

TESIS

Oleh

**NAFISA AULIANY
2322011037**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH SITAAN (Studi Kasus Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

Oleh

Nafisa Auliany

Sengketa tanah kerap terjadi di Indonesia, sering melibatkan tindakan sita oleh pengadilan untuk mengamankan objek sengketa hingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Namun tindakan sita ini kadang justru menimbulkan sengketa baru khususnya yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum seperti yang tercermin dalam putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk. Penelitian ini membahas tentang bagaimana kesesuaian Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk dengan ketentuan Pasal 1365 mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan bagaimanakah akibat hukum putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk terhadap para pihak

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan masalah yaitu pendekatan kasus (*legal case study*). Metode pengumpulan data melalui studi pustaka dan studi dokumen. Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, rekonstruksi data, sistematisasi data, serta dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, dimana Tergugat I yang menjualbelikan tanah yang diatasnya melekat sita eksekusi telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, namun Tergugat II-VIII tidak dapat dianggap melawan hukum karena mereka membeli dengan itikad baik, putusan tersebut hanya Sebagian memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 karena belum sepenuhnya mempertimbangkan keterlibatan seluruh pihak Tergugat sesuai dengan unsur perbuatan melawan hukum. akibat hukum dari Putusan 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk yaitu memberikan hak ganti rugi kepada Penggugat dan menolak permohonan kepemilikan tanah oleh Pengugat. Tergugat I wajib membayar ganti rugi sementara Tergugat II-VIII harus menerima pembatalan transaksi tanah serta BPN harus menghidupkan kembali SHGB No. 1192/Prm dan membatalkan sertifikat atas nama Tergugat II-VIII. Langkah selanjutnya yang dapat dilakukan yaitu blokir tanah, pembatalan sertifikat, sita ulang, dan pelelangan.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Tanah, Penguasaan Tanah.

ABSTRACT

UNLAWFUL ACTS AGAINST LAND CONTROL CONFIDENTIALITY (Case Study Number 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

By
Nafisa Auliany

Land disputes often occur in many places throughout Indonesia, both in rural and urban areas, in the process of resolving land disputes often involve confiscation by the Court as an effort to secure the object of the dispute until a legally binding decision is made. However, in some cases, actions against land that has been confiscated actually lead to new disputes, especially those related to illegal acts. One of the cases regarding unlawful acts against land is Court Case Number 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk. This research discusses how the suitability of Court Decision Number 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk with the provisions of Article 1365 regarding Unlawful Acts and what are the legal consequences for the parties to unlawful acts against confiscated land based on Court Decision Number 182/Pdt.G/2022/PN. Tjk.

This type of research is normative legal research with a problem approach, namely a case approach (legal case study). Data collection is done by literature study and document study. Data processing is carried out by examining data, reconstructing data, systematizing data, and analyzing qualitatively.

Based on the results of the research, it shows that Decision 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk is in accordance with Article 1365 of the Civil Code, where Defendant I who sold the land on which the execution seizure was attached has fulfilled the elements of unlawful acts, but Defendants II-VIII cannot be considered unlawful because they bought in good faith, the decision only partially fulfills the elements of Article 1365 because it has not fully considered the involvement of all defendants in accordance with the elements of unlawful acts. The legal consequences of Decision 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk are to award compensation to the Plaintiff and reject the Plaintiff's application for land ownership. Defendant I must pay compensation while Defendants II-VIII must accept the cancellation of the land transaction and BPN must revive SHGB No. 1192/Prm and cancel the certificate on behalf of Defendants II-VIII. The next steps that can be taken are blocking the land, canceling the certificate, re-confiscation, and auction.

Keywords: Unlawful Acts, Land, Land Control.

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP PENGUASAAN TANAH SITAAN
(Studi Kasus Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)**

Oleh

NAFISA AULIANY

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar

MAGISTER HUKUM

Pada

**Program Pascasarjana Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

Judul Tesis

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP
PENGUASAAN TANAH SITAAN (STUDI
KASUS NOMOR 182/PDT.G/2022/PN.TJK)

Nama Mahasiswa

Nafisa Auliany

Nomor Pokok Mahasiswa : 2322011037

Program Khusus

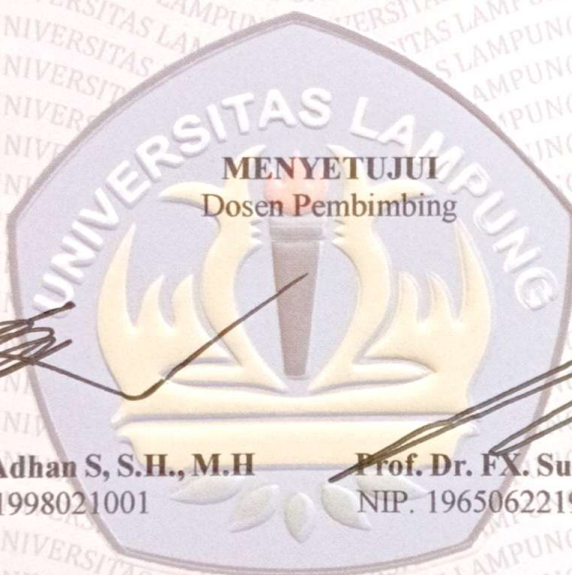
Hukum Bisnis

Program Studi

Magister Ilmu Hukum

Fakultas

Hukum



Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H
NIP. 197309291998021001

Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP. 196506221990031001

MENGETAHUI

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H.
NIP. 196502041990031004

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua Penguji : Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.

Sekretaris : Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.

Penguji Utama : Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.

Anggota : Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H.

Anggota : Prof. Dr. I Gede AB Wiranata, S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung

Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si.

NIP. 196403261989021001

Tanggal Lulus Ujian: 14 Mei 2025

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Tesis dengan judul “Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Sitaan (Studi Kasus Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)” adalah hasil karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulisan lain dengan cara tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku.
2. Hak intelektual atau karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya.

Bandar Lampung, 16 Februari 2025

Penulis,



Nafisa Auliany

2322011037

RIWAYAT HIDUP



Nafisa Auliany dilahirkan di Kota Bumi, 28 Juli 1999 merupakan anak kedua dari empat bersaudara, buah hati dari pasangan Bapak Agus Somad, S.IP., M.M. dan Ibu Nurmalasari, A.md. Riwayat pendidikan dimulai dari Sekolah Dasar SDN I Langkapura diselesaikan Pada Tahun 2012, penulis melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Pertama SMPN 14 Bandar Lampung diselesaikan pada Tahun 2015 kemudian, penulis menempuh pendidikan di Sekolah Menengah Atas SMAN 7 Bandar Lampung diselesaikan pada Tahun 2018. Pada Tahun 2018 melanjutkan Pendidikan Sarjana Starta 1 (S1) Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung lulus pada Tahun 2022. Pada tahun 2023, penulis melanjutkan studi pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Bagian Hukum Bisnis. Selama perkuliahan penulis aktif dalam mengikuti seminar nasional serta aktif dalam berbagai publikasi ilmiah seperti monograf dan jurnal terakreditasi nasional. Pada tahun 2025 penulis menyelesaikan tesis sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

Segala hal yang nyata dan kau inginkan tetapi belum dapat kau raih adalah fiksi,
tetapi semua mimpi yang fiksi dan kau usahakan adalah nyata.

- Fredrik Ornata

Masa depan tergantung pada apa yang kamu lakukan hari ini

- Mahatma Gandhi.

Man Jadda Wajada

(Barang siapa yang bersungguh sungguh, pasti akan mendapatkannya)

PERSEMBAHAN

Puji Syukur kepada Allah SWT, atas berkat rahmat dan hidayah-Nya maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta perjuangan dan jerih payah yang telah diberikan, penulis mempersembahkan karya ilmiah ini kepada:

Ayah dan Bunda ku tercinta yang senantiasa memberikan semangat dan cinta kasih sayang yang tulus, nasihat serta doa yang selalu dipanjatkan sehingga menjadi motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. Semoga ini bukan akhir dari usaha Ananda untuk membahagiakan Ayah dan Bunda, tetapi merupakan awal dari usaha itu semoga dapat membuat kalian bangga.

Almamater tercinta Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung, tempatku menimba ilmu dan jalan menuju kesuksesan.

SANWANCANA

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji Syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Sitaan (Studi Kasus Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Huku Universitas Lampung.

Penulis menyadari dalam penulisan tesis inu tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk, arahan, dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmelia, D.E.A., I.P.M. selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si. selaku Direktur Pascasarjana Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung beserta seluruh Dosen dan Staff yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bantuan, dan kemudahan kepada penulis selama proses perkuliahan;
5. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H. selaku Pembimbing I, terimakasih atas waktu yang telah diluangkan, saran, masukan, bimbingan serta bantuan yang sangat berarti sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;

6. Bapak Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing II, terimakasih atas waktu yang telah diluangkan, saran, masukan, bimbingan serta bantuan yang sangat berarti sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik
7. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D. selaku Pembahas I, terimakasih atas kesediaan untuk memberikan ilmu, arahan, kritik, saran, dan masukan yang membangun demi kesempurnaan tesis ini;
8. Bapak Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H. selaku Pembahas II, terimakasih atas kesediaan untuk memberikan ilmu, arahan, kritik, saran, dan masukan yang membangun demi kesempurnaan tesis ini;
9. Kakak-kakakku tercinta M. Ichwan Benawang dan Indah Swastika Putri serta adik-adik ku Achmad Haikal Benawang dan Fauzan Hafiz terimakasih untuk doa dan dukungan yang telah diberikan selama ini;
10. Para sahabatku Rizqi Ayu Utami, Nimaras Dwina Tarigan, Fahrunnisa Bela Amas, Melli Permata, Citra Mutiara Putri, terimakasih untuk semua motivasi, canda tawa, dukungan yang kalian berikan selama ini dan mewarnai hari-hariku, semoga kita bisa sukses bersama-sama;
11. Keluarga Puskamsikam Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bapak Dr. Rinaldy Amrullah, S.H., M.H. Abang Hafiz Abdul Aziz, Dewi Nabila, Raineven Sailano Violand, Tekila Pramita Amboina, Prantika Santi, Ani Anggraini, Andi Sangkut, terimakasih atas segala motivasi, nasihat, dukungan yang kalian berikan selama ini dan mewarnai hari-hariku, semoga kita bisa sukses bersama-sama;
12. Kawan seperjuangan di MIH Unila yaitu Uly Fatana, Rusni Mayang Sari dan teman-teman jurusan hukum bisnis lainnya. Terimakasih untuk bantuan,

dukungan dan kebersamaannya. Senantiasa diberikan kemudahan dan kelancaran urusannya, diberkahi, sehat dan sukses selalu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini dan jauh dari kata sempurna, namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Bandar lampung, 16 Februari 2025

Penulis

Nafisa Auliany

NPM 2322011037

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
MENGESAHKAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWANCANA	x
DAFTAR ISI	xiii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup	8
1. Permasalahan	8
2. Ruang Lingkup	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Pemikiran	9
1. Kerangka Teoritis	9
2. Kerangka konseptual	13
3. Alur Pikir	15
E. Metode Penelitian	16
1. Jenis Penelitian	16
2. Tipe Penelitian	17
3. Pendekatan Masalah	18
4. Data dan Sumber Data	19

5.	Pengumpulan Data	20
6.	Metode Pengolahan Data	21
7.	Analisis Data	22
II.	TINJAUAN PUSTAKA	23
A.	Perbuatan Melawan Hukum	23
1.	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	23
2.	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan hukum	25
3.	Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum	27
B.	Tinjauan Umum Penguasaan Tanah	28
1.	Pengertian Tanah	28
2.	Pengertian Penguasaan tanah	31
C.	Tinjauan Umum Tentang Sita	33
1.	Pengertian Sita	33
2.	Tujuan Sita	34
3.	Jenis-Jenis Sita	35
D.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	38
1.	Pengertian Jual Beli	38
2.	Syarat Sah Jual Beli	39
3.	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	40
4.	Proses Jual Beli Tanah Menurut Hukum Pertanahan	41
III.	PEMBAHASAN	48
A.	Kesesuaian Putusan Nomor 182/Pdt.G/2020/PN.Tjk Dengan Pasal 1365 Perbuatan Melawan Hukum	48
1.	Kasus Posisi	48
2.	Analisis Kasus	51
B.	Akibat Hukum Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk Terhadap Para Pihak	71
IV.	PENUTUP	93
A.	Kesimpulan	93
B.	Saran	94
	DAFTAR PUSTAKA	96

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang memiliki sumber daya alam yang melimpah, terutama daratan yang banyak menjadi tempat berlindung bagi kehidupan serta berkembang bagi manusia. Permasalahan tanah sampai saat ini tidak pernah ada habisnya. Tanah sangatlah penting bagi kelangsungan hidup manusia karena, tanah tidak hanya sebagai tempat berpijak tetapi juga tanah sebagai lahan pertanian, tempat tinggal, dan menjadi tempat persemayaman terakhir untuk manusia. Dalam memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan peraturan hukum antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hukum perdata Indonesia yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah serangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antar orang yang satu dengan orang lain dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan. Dalam prakteknya hubungan atau kepentingan antar perorangan yang menimbulkan hubungan

hukum tersebut seringkali menimbulkan konflik yang terjadi apabila salah satu pihak ada yang merasa dirugikan. Konflik yang sering terjadi dalam masyarakat yaitu mengenai sengketa tanah.¹

KUHPerdata dan peraturan terkait lainnya, memberi perlindungan terhadap hak-hak individu atas properti termasuk hak atas tanah. Tanah sebagai aset yang berharga sering menjadi objek sengketa, baik diantara individu dengan perusahaan maupun individu dan Negara. Kenyataan menunjukkan bahwa sebagian besar kasus yang berkaitan dengan tanah merupakan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai, menduduki, menikmati tanah milik orang lain tanpa hak.

Penguasaan seseorang atas tanah yang bukan miliknya namun mendudukinya dengan itikad baik dan selama dalam kurun waktu tertentu tidak ada yang mengganggu gugat atau keberatan atas penguasaan tersebut, maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya. Akan tetapi yang menjadi permasalahan adalah penguasaan tanah tanpa hak. Penguasaan tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menikmati atau menggunakan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak dan juga secara melawan hukum.²

Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa merupakan perselisihan antara perorangan, badan hukum atau lembaga mengenai perihal berkaitan

¹Abdul Rohim dan As'ad Romadhoni, "Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Politik Hukum dan Agama*, Vol. 1 No. 2, Desember 2021, hlm. 2

²Vanesa Inkha Zefanya Uway, "Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 5 No. 1, 2017, hlm. 132

dengan pertanahan. Menurut Rusmadi Murad sengketa tanah yaitu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.³

Sengketa tanah sering terjadi di banyak tempat hampir diseluruh Indonesia, baik dipelosok desa maupun perkotaan, hal tersebut terjadi karena luas lahan tidak akan bertambah sedangkan jumlah komunitas manusia selalu bertambah setiap saat. Sehingga permasalahan sengketa pertanahan tidak akan ada habisnya bahkan akan terus bertambah seiring bertambahnya jumlah manusia.

Terjadinya sengketa hukum mengenai tanah diawali dengan adanya pengaduan salah satu pihak (perorangan atau badan hukum) yang berisikan keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Proses penyelesaian sengketa tanah sering kali melibatkan tindakan sita oleh Pengadilan sebagai upaya untuk mengamankan objek sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, akan tetapi dalam beberapa kasus, tindakan terhadap tanah yang sudah disita justru menimbulkan sengketa baru, terutama yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum.

³Rizky Reza Pahlevi dkk, "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah", *Pagaruyungan Law Journal*, Vol. 5 No. 1, 2021, hlm.20

Tanah sitaan merupakan tanah yang diambil alih oleh negara berdasarkan keputusan hukum, meskipun penyitaan tanah dilakukan dengan alas hukum, akan tetapi banyak kasus yang menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum seperti penguasaan tanah secara paksa, penyalahgunaan kekuasaan oleh penguasa, dan penjualan tanah sitaan secara tidak sah. Perbuatan tersebut tidak hanya merugikan pemilik sah, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum di masyarakat terutama bagi pembeli maupun penerima hak atas tanah

Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata yaitu tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Mengacu pasal tersebut, maka yang dimaksud perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Tindakan hukum berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum apabila tindakan hukum itu bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain.⁴

Banyak cara dapat dilakukan untuk penyelesaian atas perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah milik orang lain yaitu dengan cara musyawarah, akan tetapi jika musyawarah tetap tidak menemukan jalan keluar maka

⁴Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, Tiya Vika Widyastuti, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik" *Pancasakti Law Journal*, Vol. 1 No. 2, 2023, hlm. 269

penyelesaian terakhir melalui jalur hukum yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan.

Proses penyelesaian sengketa melalui Pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum agar hukum berjalan sebagaimana mestinya.⁵ Dengan demikian Pengadilan dalam menyelesaikan sengketa atas tanah berfungsi untuk menyelesaikan konflik-konflik yang timbul karena memperjuangkan kepentingannya masing-masing serta sebagai antisipasi potensi terjadinya konflik dimasa yang akan datang guna menjamin terlaksananya kepastian hukum

Salah satu kasus sengketa atas tanah yang dikaji dalam Putusan Pengadilan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk, dimana kasus tersebut berawal dari gugatan yang diajukan oleh para Penggugat yaitu Valeria Tri, Angela Destha Cherie, Octavio Kevin, Angelica Chiara yang merupakan ahli waris Ferry Jaya Trihartono (Alm) kepada PT. Way Halim Permai (Tergugat I), Tommy Sanyoto (Tergugat II), Lindawati (Tergugat III), Maryati (Tergugat IV), Budiman (Tergugat V), Karina (Tergugat VI), Yan Eko Prasajo (Tergugat VII), Betris Tri Lestari (Tergugat VIII), serta Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung (Turut Tergugat). Kasus ini berawal dari adanya permasalahan hukum Perselisihan Hubungan Industrial antara Ayah para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga permasalahan tersebut diputus dengan Putusan Pengadilan

⁵Sekati Lenda Palele, “Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 7 No. 2, 2019, hlm. 176

Hubungan Industrial Pengadilan Tanjung Karang dengan Nomor 13/L/G/PHI/PN.Tjk yang kemudian diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 207 K/PHI/2007, dimana dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Ayah Para Penggugat sebesar Rp.187.161.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah).

Tergugat I tidak melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung tersebut, maka Ayah Para Penggugat mengajukan Sita Eksekusi atas tanah milik Tergugat I yaitu lahan yang bersertifikat HGB 14/KD yang telah berganti blanko sertifikat HGB Nomor 1192/prm seluas 78,537 yang terletak di Kelurahan Way Halim, Kecamatan Way Halim Bandar Lampung, tanah tersebut telah disita pada tanggal 24 Februari 2009. Berkaitan dengan Sita Eksekusi tersebut Ayah Para Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tanjung karang. Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli tanah yang secara nyata dan terang-terangan telah menjadi Objek Sita Eksekusi aquo kepada Tergugat II, III, IV, VII, dan VIII. Para Penggugat mengalami kerugian baik materiil dan immaterial atas perbuatan para Tergugat. Atas perbuatan Tergugat I yang telah melakukan transaksi jual beli tanah itu menimbulkan kemungkinan bahwa bisa terjadinya transaksi jual beli tersebut karena PPAT tidak melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan (BPN), Penggugat sudah melakukan pengecekan dan sudah dikeluarkan surat pendaftaran tanah bahwa tanah tersebut *clear* dan *clean*, namun Penggugat tidak melaporkannya kepada BPN, BPN sudah mengetahui bahwa tanah tersebut sudah disita akan tetapi tetap mengeluarkan surat pendaftaran tanah yang

berisikan *clear* dan *clean* atau BPN tidak mengetahui karena tidak ada catatan atas tanah tersebut.

Pada kasus di atas dalam amar putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim memutuskan bahwa perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian secara materiil dan immaterial kepada para Penggugat sebesar Rp. 5.772.225.000,00 (lima miliar tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Berdasarkan kasus diatas, perbuatan tersebut menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip-prinsip hukum yang mengatur tentang penguasaan tanah. Objek sita eksekusi, yang seharusnya dilindungi dari segala bentuk transaksi selama proses hukum berlangsung, ternyata tetap dipindahtangankan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Dalam kasus ini Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan (BPN) sangat penting, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku, sementara itu untuk kantor pertanahan (BPN) memastikan bahwa tanah yang akan dilakukan perbuatan hukum itu tidak ada catatan-catatan di dalamnya. Berdasarkan latar belakang penulis tertarik untuk mengambil judul **“Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Sitaan (Studi Kasus Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)”**

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

- a. Bagaimana Kesesuaian Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk dengan ketentuan Pasal 1365 mengenai Perbuatan Melawan Hukum?
- b. Bagaimanakah akibat hukum putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk terhadap para pihak?

2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri atas ruang lingkup keilmuan dan ruang lingkup ilmu bidang kajian. Ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini adalah bidang Hukum Keperdataan, khususnya Perbuatan Melawan Hukum. Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah mengkaji mengenai bagaimana kesesuaian putusan dengan Pasal 1365 mengenai perbuatan melawan hukum dan akibat hukum terhadap para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis Bagaimana kesesuaian Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk terhadap ketentuan Pasal 1365 mengenai Perbuatan Melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk
- b. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap para pihak atas putusan Pengadilan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk mengembangkan pemahaman mengenai Bagaimana kesesuaian Putusan Nomor 182/ Pdt.G/2022/PN.Tjk terhadap ketentuan Pasal 1365 mengenai perbuatan melawan hukum dan bagaimana akibat hukum terhadap para pihak atas putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan suatu wawasan dan pengetahuan hukum bagi penulis juga bagi masyarakat khususnya terkait perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah sitaan. Selain itu, diharapkan dapat dijadikan refrensi bahan penelitian. Hasil penelitian ini juga dijadikan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.

D. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Peraturan perundang-undangan berisi aturan-aturan yang mengatur kekuasaan pemerintah, hak rakyat dan hubungan diantara keduanya sehingga dapat dikatakan merupakan pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masing-masing individu dalam melakukan tindakan dalam bermasyarakat.

Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁶

Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian memiliki arti yang erat dengan asas kebenaran. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya.

Gustav Radbruch mendefinisikan kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari undang-undang.⁷

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum yaitu sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, yang artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri. Sudikno menjelaskan lebih lanjut bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu merupakan dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat, menyamaratakan sedangkan keadilan memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan.⁸

⁶Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), hlm. 137

⁷Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 158

b. Teori Peralihan hak

UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Pada ketentuan Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yaitu untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.⁹

Menurut sistem hukum perdata suatu peralihan hak terdiri dari dua bagian yaitu sebagai berikut:¹⁰

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran
2. Pengalihan hak itu sendiri, dalam hal ini yang penting adalah pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya

Berdasarkan pernyataan di atas dapat dipahami, pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, namun ada pula pengalihan hak yang dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung,

⁹Syendy A. Korompis, “Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Privatum*, Vol 6, No. 1, 2018, hlm. 21

¹⁰Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 72

hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, dalam hal ini terjadi pada benda-benda tidak bergerak.¹¹

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap suatu benda baik benda bergerak maupun tidak bergerak dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kecuali lelang.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah maka harus dibuatkan akta oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal itu dimaksudkan untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak.

¹¹Deby Rezky Amanda Anastasia, Jonathan P A Tumanggor, dan Reni Aprilyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Status Kepemilikan Segelnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang lain Tanpa Itikad Baik", *Jurnal Lex Suprema*, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm. 1018

Hans Kelsen dalam karyanya *Pure Theory of Law* memberikan dasar penting untuk memahami bagaimana peralihan hak diatur dalam kerangka hukum. Hans Kelsen berpendapat bahwa hukum terdiri dari norma-norma yang saling terikat satu sama lain. Dalam konteks peralihan hak, norma hukum mengatur mekanisme bagaimana hak milik atau hak lainnya dapat berpindah dari satu pihak ke pihak lainnya. Peralihan hak harus mematuhi norma-norma yang ditetapkan oleh sistem hukum yang berlaku. Oleh karena itu, peralihan hak secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

2. Kerangka konseptual

a. Perbuatan Melawan hukum

Perbuatan melawan hukum diatur dalam KUHPerdara dalam Pasal 1365 yang merumuskan bahwa perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya untuk menggantikan kerugian tersebut.

b. Penguasaan Tanah

Penguasaan artinya mempunyai hak untuk menggunakan, mengurus akan tetapi belum tentu memiliki. Pengertian “penguasaan dan menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, yuridis serta aspek perdata dan publik. Penguasaan tanah merupakan suatu tindakan menguasai tanah hak milik maupun bukan hak miliknya, untuk menggunakan atau menikmati tanah tersebut untuk kepentingan dirinya.

c. Sita

Sita yaitu Tindakan penyidik untuk mengambil alih atau menyimpan benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan, dan peradilan. Benda sitaan dapat berupa barang bukti, tagihan tersangka atau terdakwa, atau benda yang diduga diperoleh dari tindak pidana. Penyitaan dapat dilakukan oleh penyidik, penuntut umum atau pejabat yang mempunyai wewenang untuk menyita barang.

d. Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPdata. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu

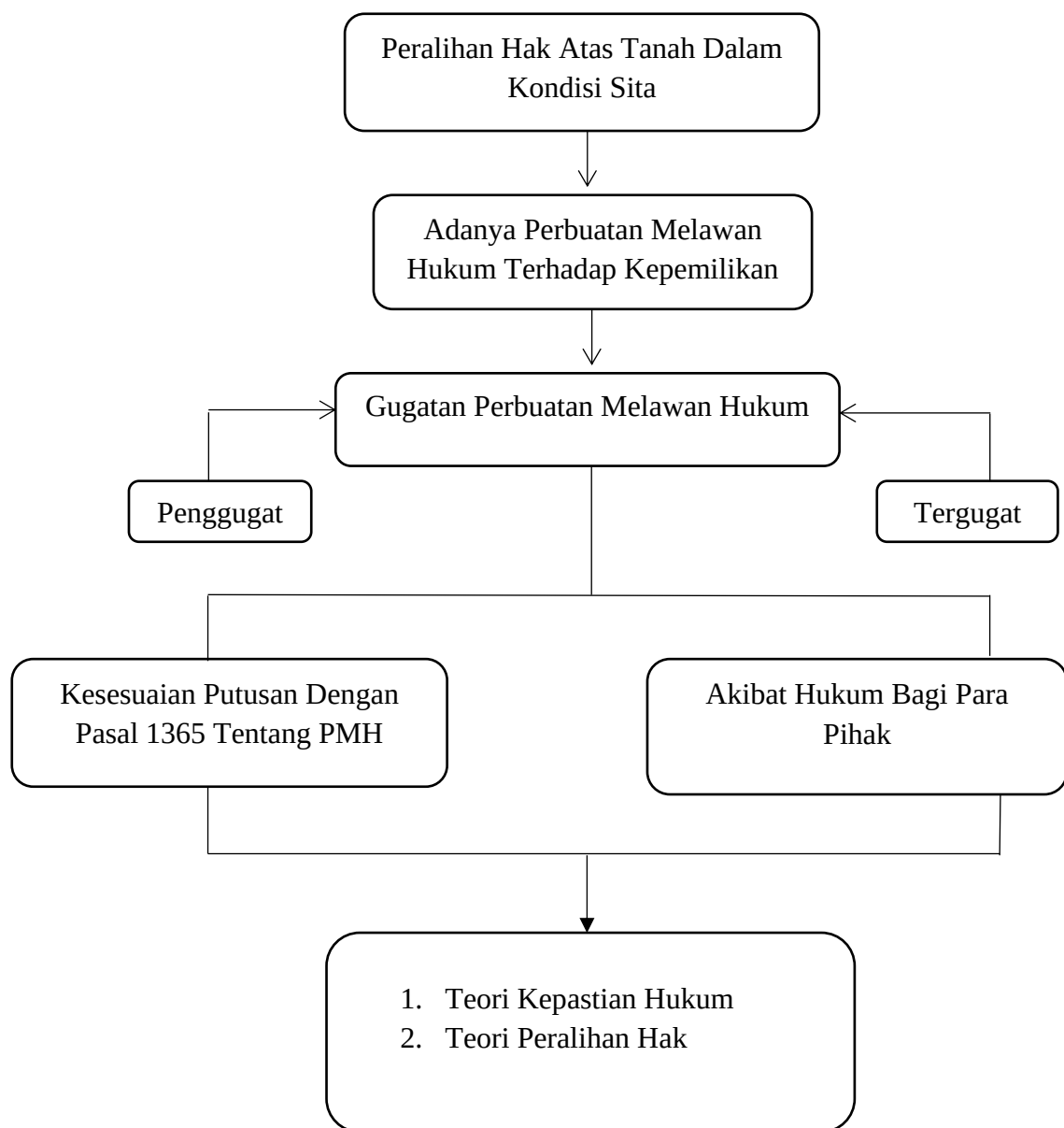
- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Jual beli menurut hukum pertanahan adalah hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA adalah adat yang telah disaneer (disaring) yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Istilah jual beli dalam UUPA disebutkan dalam

Pasal 26 UUPA yakni yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, akan tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan wasiat.

3. Alur Pikir



Keterangan:

Ferry Jaya Trihartono merupakan seorang pemohon sita eksekusi atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Way Halim, Kecamatan Way Halim, Bandar Lampung. Tanah tersebut memiliki alas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/KD yang kemudian diganti dengan sertifikat HGB No. 1192/prm dengan luas lahan sebesar 78,537 m².

Tanah tersebut sebelumnya telah disita oleh Pengadilan pada tanggal 24 Februari 2009 dengan Nomor 01/Eks-Sita/2009/PHI.TK, Meskipun tanah tersebut telah menjadi objek sita eksekusi, Tergugat I dalam kasus ini tetap melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut dengan beberapa pihak lain yaitu Tergugat II, III, IV, VII, dan VIII secara terang-terangan.

Penggugat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri tanjung Karang. Dari Putusan tersebut akan dikaji kesesuaian Putusan dengan Pasal 1365 tentang PMH dan bagaimana akibat hukum bagi para pihak serta bagaimana penyelesaian terhadap Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk. Penelitian ini akan dikaji menggunakan beberapa teori yaitu menggunakan teori kepastian hukum dan teori peralihan hak.

E. Metode Penelitian**1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah

yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.¹² Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum teoretis atau domatik karena tidak mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum. Fokus kajian hukum normatif adalah mengkaji undang-undang, doktrin hukum, penemuan hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, sejarah hukum dan perkara *in Conreto*¹³ Penelitian ini mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN Tjk dengan bahan-bahan pustaka dan perundang-undangan yang berlaku dengan perbuatan melawan hukum dalam penguasaan hak tanah.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tipe penelitian deskriptif. Tipe penelitian deskriptif bersifat memaparkan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis tentang beberapa aspek yang diteliti pada undang-undang, peraturan pemerintah, objek kajian lainnya atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹⁴ Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas, rinci dan lengkap dalam memaparkan dan menggambarkan mengenai perbuatan melawan hukum terhadap penguasaan tanah milik orang lain dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.TJK.

¹²Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

¹³Ibid

¹⁴Ibid, hlm. 50

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan metode penyelesaian masalah melalui tahapan yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian. Sesuai dengan rumusan masalah yang ingin dibahas dalam penelitian ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan kasus (*legal case study*). Pendekatan studi kasus memiliki karakteristik yaitu data yang dianalisis hanya data yang bersumber dari kasus yang menjadi objek penelitian, penelitian dalam menganalisis tidak boleh menggunakan data di luar kasus yang bersangkutan. Pengambilan kesimpulan dalam studi kasus dilakukan secara induktif yang berarti dari fakta konkret digeneralisasi secara abstrak pada kasus yang sejenis.¹⁵ Tujuan adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi, kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.¹⁶ Berdasarkan hal tersebut penelitian ini akan mengkaji isi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk yang memutuskan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memahami dasar hukum dan pertimbangan Majelis Hakim.

¹⁵Ibid, hlm. 43

¹⁶Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, (Yogyakarta:Mirra Buana Media, 2022), hlm. 138

4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang dapat diperoleh melalui sumber kepustakaan dan studi dokumen dengan cara mengumpulkan data dari berbagai sumber yang meliputi perundang-undangan, hasil karya pakar atau ahli hukum, bahan-bahan dokumentasi, pendapat sarjana, hasil penelitian, bahan pustaka atau literatur ilmu hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.¹⁷ Adapun sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:¹⁸

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma-norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat dan bahan-bahan hukum yang masih berlaku dan menjadi hukum positif di Indonesia sampai saat ini. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁷Bahder Johan Nasution, *Motode Penelitian Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), hlm. 151

¹⁸Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hlm. 82

- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang diperoleh dari jurnal-jurnal, buku teks, makalah, karya ilmiah, pendapat para sarjana, hasil penelitian dan sumber-sumber lainnya yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun hukum sekunder yaitu kamus hukum, media cetak, dan website.

5. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:¹⁹

- a. Studi pustaka, adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasi secara luas dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.
- b. Studi Dokumen, adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu, seperti pengajar hukum, peneliti hukum, praktisi hukum dalam rangka kajian hukum, pengembangan dan pembangunan hukum serta praktik

¹⁹Ibid, hlm. 81-83

hukum. Studi dokumen dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN. Tjk.

6. Metode Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah agar terciptanya hasil penelitian yang sesuai dengan pokok yang akan dipecahkan. Metode dalam penelitian ini yaitu:²⁰

- a. Pemeriksaan data, yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar, dan sudah sesuai atau relevan dengan masalah dan menelaah kembali isi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk sehingga benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.
- b. Rekontruksi data, yaitu menyusun ulang data yang diperoleh dari kepustakaan dan hasil analisis Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk secara teratur, beruntut, logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
- c. Sistematisasi data, yaitu menempatkan data yang diperoleh dari kepustakaan maupun hasil dari analisis isi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN. Tjk menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.

²⁰Ibid, hlm. 126

7. Analisis Data

Analisis yang dilakukan secara kualitatif yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.²¹ Disajikan secara sistematis dan tersusun kemudian ditarik kesimpulan sehingga memperoleh gambaran yang jelas mengenai perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah milik orang lain berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk.

²¹Ibid, hlm. 127

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam KUH Perdata Pasal 1365 yang menjelaskan 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.²²

Pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak menerangkan secara rinci perumusan daripada perbuatan melawan hukum melainkan hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya dan melakukan tuntutan ganti kerugian yang dialami.²³

²²Renata Christha Auli. 2023. Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pasal 1365 KUH Perdata?. Hukum online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-perbuatan-melawan-hukum-dalam-pasal-1365-kuh-perdata-lt6576f13b60c6a/>. Diakses pada Minggu, 23 Februari 2025 pukul 22.00. WIB.

²³Rini Damera, Achmad Busro, Dewi Hendrawati, “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/Pdt/2010).” *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 1, 2017, hlm. 4

Pengertian perbuatan melwan hukum oleh *Hoge Raad* sebelum tahun 1919 hanya diartikan sebagai perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri. Pengertian ini cenderung meletakkan penilaian suatu perbuatan berdasarkan perbuatan yang diatur dalam pertauran perundang-undangan atau hukum tertulis. Menurut Setiawan, penafsiran sempit atas perbuatan melawan hukum justru akan memperbanyak kepentingan yang dirugikan. Orang yang dirugikan tersebut tidak berdaya untuk mengajukan gugatan. Karena tidak setiap kepentingan diatur oleh undang-undang.²⁴

Pemaknaan sempit atas *Onrechtmatigeheid* cenderung melihat perbuatan yang dilakukan sebagai *Onwetmatigeheid*. Penerapan awal ini dalam perkembangannya dianggap sebagai pemaknaan sempit atas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang hanya ditafsirkan sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang (*wet*).²⁵

Sejak tahun 1919, di Belanda maupun juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yang mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan yaitu sebagai berikut perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan Masyarakat yang baik.²⁶

²⁴Syukron Salam, “Pengembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa”, *Jurnal Nurani Hukum*. Vol. 1 No. 1 Desember 2018, hlm. 34

²⁵Ibid

²⁶Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 250

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan hukum

Ada beberapa unsur dalam rumusan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Kesalahan dari pihak pelaku
- d. Adanya kerugian bagi korban
- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian

Kelima unsur tersebut dijabarkan sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud dalam unsur ini yaitu perbuatan aktif dari pelaku yaitu melakukan suatu perbuatan tertentu maupun tidak melakukan sesuatu (dalam artian pasif) akan tetapi hal tersebut bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Perbuatan tertentu atau perbuatan tidak melakukan sesuatu yang dimaksud dalam hal ini adalah perbuatan yang diperjanjikan terlebih dahulu diantara para pihaknya.²⁷

- b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919 unsur melawan hukum diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yaitu:

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- 2) Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

²⁷Heri Hartono dan Anugra Adiastuti, "Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian Terhadap Kerusakan Lingkungan Hidup." *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*. Vol. 3 No. 2, 2017, hlm. 229.

- 4) Adanya yang bertentangan dengan kesusilaan (*geoden zaden*) atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain

c. Adanya kesalahan dari pelaku

Berdasarkan Pasal 1365 agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:²⁸

- 1) adanya unsur kesengajaan
- 2) adanya unsur kelalaian
- 3) tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian yang dialami korban menjadi salah satu unsur Pasal 1365 KUH Perdata. Berbeda dengan kerugian dalam wanprestasi hanya mengenal kerugian materiil, kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian *materiil* dan *immaterial*. Pasal 1371 dan 1372 KUH Perdata tersirat memberikan pengaturan tentang tuntutan ganti kerugian yang tidak berwujud sehingga sulit untuk menguraikan bentuk dan mengukur jumlah kerugian immateriil. Bentuk kerugian immateriil dapat berupa kerugian atau

²⁸Prihati Yuniarlin, "Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia." *Jurnal Media Hukum*, Vol. 9 No. 1, 2012, hlm. 7

hilangnya manfaat yang terjadi dikemudian hari. Penggugat dalam menuntut ganti rugi immateriil tetap wajib menguraikan dalam bentuk apa kerugian tersebut, mengapa muncul kerugian tersebut, perincian jumlah kerugian dan yang paling penting adalah kerugian immateriil tersebut harus dapat dibuktikan.²⁹

e. Adanya hubungan kausalitas anatar perbuatan dan kerugian

Pada Pasal 1365 KUH Perdata, hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.³⁰

3. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk- bentuk ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:³¹

a. Ganti rugi nominal

Jika ada suatu perbuatan melawan hukum yang serius seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, namun tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai

²⁹Heri Hartanto dan Anugra Adiastuti. Op.Cit, hlm. 232

³⁰Diana Lubis, "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak." *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol. 1 No. 3, 2019, hlm. 160

³¹Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.134

dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian yang diderita oleh korban.

b. Ganti rugi kompensasi

Ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada pihak korban sebesar kerugian yang dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga sebagai ganti rugi actual, contohnya ganti rugi atas segala biaya yang telah dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan atau gaji, sakit, dan penderitaan termasuk penderitaan mental seperti malu, stress, jatuh namabaik, dan sebagainya.

c. Ganti rugi penghukuman

Suatu ganti rugi dalam jumlah besar melebihi dari jumlah kerugian yang diserita sebenarnya. Besar jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku. Ganti rugi penghukuman ini pantas diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis, seperti diterapkannya terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa kemanusiaan.

B. Tinjauan Umum Penguasaan Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan keperluan pokok bagi manusia yaitu untuk kebutuhan tempat tinggal, kegiatan pertanian dan lain-lain. Istilah tanah dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *land* atau *ground* atau *soil* atau *earth*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *aarde* atau *grondgebied* atau *land*. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan arti tanah sebagai berikut:³²

³²Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hlm. 1433.

- a. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- b. keadaan bumi disuatu tempat
- c. permukaan bumi yang diberi batas
- d. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA yaitu atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian, yang dimaksud dengan tanah dalam Pasal 4 UUPA yakni permukaan bumi.³³

Tanah yang dimaksud disini bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi yang disebut sebagai hak atas tanah termasuk bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara pemegang hak dengan tanah dan apa yang ada diatasnya (tanaman dan/atau bangunan).³⁴

³³Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 3

³⁴Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), hlm. 4

Dalam kaitanya dengan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya terdapat dua macam asas hukum yaitu:³⁵

a. Asas *accessie* atau asas perlekatan, menurut asas ini bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Hak milik atas tanah dengan sendirinya meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Dalam KUH Perdata diterapkan asas perlekatan, hak tersebut tercemin dari Pasal 571 bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi pula hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu.

b. Asas horizontal *scheiding* atau asas pemisahan horizontal, menurut asas ini bangunan dan tanaman yang ada di atasnya bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. Berbeda dengan KUH Perdata yang memakai asas perlekatan, hukum tanah yang dianut oleh UUPA yang bertumpu pada hukum adat menganut asas pemisahan horizontal, dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya

³⁵Ibid, hlm. 4-6

2. Pengertian Penguasaan tanah

Secara etimologi kata menguasai artinya berkuasa, memegang kekuasaan atas (sesuatu), sedangkan pengertian penguasaan lebih pada proses, cara, pembuatan menguasai atau mengusahakan. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan yuridis serta dapat diartikan dalam aspek privat maupun publik. Penguasaan dalam arti yuridis yaitu penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang dimana diberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, akan tetapi pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak menggunakan tanah sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal tersebut secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah.³⁶

Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah

³⁶Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm 75

ini dipakai dalam aspek privat. Terdapat penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.³⁷

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:³⁸

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Berikut ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah:

- 1) Memberikan nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
- 2) Menetapkan isi, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilakrangi untuk diperbuat oleh pemegang hak serta jangka waktu penguasaan
- 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya dan;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai tanah tersebut

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

³⁷Ibid

³⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 24

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya, ketentuan ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah yaitu sebagai berikut:

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya dan
- 5) Megatur hal-hal mengenai pembuktiannya

C. Tinjauan Umum Tentang Sita

1. Pengertian Sita

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan istilah sita adalah sebagai pengambilan milik pribadi oleh pemerintah tanpa ganti rugi. M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa penyitaan berasal dari terminology *beslag* (Belanda) dan istilah bahasa Indonesia *beslah* yang istilah bakunya yaitu sita atau penyitaan. M. Yahya Harahap menguraikan lebih lanjut mengenai penyitaan yaitu sebagai berikut:³⁹

- a) Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa ke dalam keadaan penjagaan
- b) Tindakan paksa penjagaan yang dilakukan secara resmi berdsarkan perintah

³⁹M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 337

pengadilan atau hakim

- c) Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut berupa barang yang disengketakan dan bisa juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat dengan cara menjual lelang barang yang disita
- d) Penetapan dan penjagaan barang yang disita berlangsung selama proses pemeriksaan sampai dikeluarkannya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu

2. Tujuan Sita

a. Agar Gugatan Tidak Illusoir

Tujuan utama penyitaan agar barang harta kekayaan tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau penghibahan dan sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa-menyewa atau diangunkan kepada pihak ketiga. Berdasarkan keterangan tersebut yaitu menjaga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat tetap utuh seperti semula, selama proses penyelesaian perkara berlangsung, agar pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada penggugat. Apabila perkara yang disengketakan mengenai tuntutan pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap sehingga apabila tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran secara sukarela, pemenuhan dapat diambil dari barang harta kekayaan tergugat dengan jalan menjual lelang barang yang disita

tersebut.⁴⁰

b. Objek Eksekusi Sudah Pasti

Pada saat permohonan sita diajukan, penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita. Menjelaskan letak, jenis, ukuran, dan batas-batasnya. Atas permohonan tersebut, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Bertitik tolak dari permohonan dan pelaksanaan sita, sejak semula sudah diketahui dan pasti objek barang yang disita. Lebih lanjut, hal tersebut langsung memberikan kepastian atas objek eksekusi, apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap.⁴¹

Dengan demikian tujuan pokok penyitaan yaitu agar terlindungi kepentingan penggugat dari iktikad buruk tergugat, sehingga pada saat putusan berkekuatan hukum tetap, gugatan tidak hampa (*illusoir*). Serta sekaligus memberikan jaminan kepastian bagi penggugat, objek eksekusi apabila putusan berkekuatan hukum tetap.

3. Jenis-Jenis Sita

Ada beberapa jenis sita yaitu sebagai berikut:

a. Sita Jaminan

Sita jaminan atau *conservatoir beslag* yaitu suatu Upaya paksa dan merupakan wujud formil dari penerapan Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik

⁴⁰Ibid, hlm. 341

⁴¹ Ibid, hlm. 342

yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Sudikno Mertokusumo mendefinisikan sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat. Selanjutnya M. Yahya Harahap menerangkan bahwa pada pokok sita jaminan bertujuan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan.⁴²

Objek sita jaminan yaitu sebagai berikut:

- a) Objek sita jaminan dalam perkara utang piutang yang tidak dijamin dengan agunan tertentu, sita jaminan dapat diletakkan atas seluruh harta kekayaan tergugat meliputi barang bergerak maupun tidak bergerak.
- b) Objek sita jaminan dalam perkara ganti rugi dapat diletakkan atas seluruh harta kekayaan tergugat.
- c) Sengketa hak milik atas benda tidak bergerak yang hanya terbatas atas objek yang diperkarakan/ disengketakan
- d) Dapat diletakkan pada barang yang telah diagunkan sebelumnya

b. Sita Revindikasi

M. Yahya Harahap menerangkan bahwa sita revindikasi termasuk kedalam kelompok sita yang mempunyai kekhususan tersendiri terutama terletak pada

⁴²Bernadetha Aurelia Oktavira. 2024. Mengenal Jenis-Jenis Sita Dalam Hukum Acara Perdata. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-sita-dalam%20hukum-acara-perdata-lt5efecaabbaf83/>. Diakses pada Minggu, 23 Februari 2025 pukul 22.00 WIB

objek barang sitaan dan kedudukan penggugat atas barang itu.⁴³

- 1) hanya terbatas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (Tergugat) barang itu berada ditangan orang lain tanpa hak
- 2) permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya

Jadi sita revindikasi merupakan upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang yang menguasai barang itu tanpa hak.

c. Sita Penyesuaian

Sita penyesuaian atau sita persamaan merupakan tindakan untuk menyita barang yang telah disita sebelumnya atau barang agunan atau barang yang dijadikan jaminan utang. Sita penyesuaian juga dikenal dengan istilah *vergelijkende beslag*.

d. Sita Marital

Sita marital disebut juga dengan istilah sita harta Bersama. Sita marital yaitu jenis sita yang bertujuan untuk membeekukkan harta Bersama suami istri melalui penyitaan, agar tidak berpindah kepada pihak ketiga selama proses perkara atau pembagian harta Bersama berlangsung.

e. Sita Eksekusi

Sita eksekusi merupakan sita yang dilakukan untuk mengamankan harta benda dari pihak lawan yang akan dieksekusi untuk memenuhi putusan pengadilan. Sita eksekusi dilakukan setelah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

⁴³Nenggala Alugolo. 2021. Jenis Sita Dalam Hukum Acara Perdata. Kantor Hukum Nenggala Alugolo. <https://nenggalaalugoro.org/2021/11/12/jenis-sita-dalam-hukum-acara-perdata/>. Diakses pada Minggu 23 Februari 2025 pukul 22.30. WIB

yang dikeluarkan oleh pengadilan dan pihak yang dalam perkara tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan putusan tersebut

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli adalah perjanjian konsensual yang artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu mengenai barang dan harganya. Sifat konsensual dari jual beli ini disebutkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang mengatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁴⁴

Salim H.S mendefinisikan perjanjian yaitu suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian tersebut pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terdapat dalam definisi diatas adalah:⁴⁵

⁴⁴Djaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm. 3

⁴⁵Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

- a. Adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

2. Syarat Sah Jual Beli

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikat diri
- b) Kecakapan mereka yang membuat kontrak
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal atau tidak dilarang

Berdasarkan isi Pasal di atas, syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena kedua syarat itu harus dipenuhi oleh subjek hukum, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Maksudnya yaitu perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohon pembatalan.⁴⁶ Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

⁴⁶Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), hlm. 175

3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan timbul hak dan kewajiban antara para pihak. Hak dari penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sedangkan yang menjadi kewajiban penjual adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut.
- b. Menyerahkan barang, ada tiga cara penyerahan barang yaitu:
 - 1) Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut
 - 2) Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik namapada pejabat yang berwenang
 - 3) Barang tak bertubuh dengan cara *cessi*
- c. Kewajiban menanggung pembeli, artinya agar penguasaan benda secara amanserta tentram dan adanya cacat barang-barang tersebut secara sembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan (Pasal 1473 KUH Perdata)
- d. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang. Semua yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.
- e. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak

⁴⁷Ibid, hlm. 54

mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan

- f. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat serta mengganti segala biaya kerugiandan bunga kepada si pembeli
- g. Wajib mengembalikan harga pembelian apabila penjual mengetahui adanya cacat tersebut
- h. jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi maka kerugian dipikul oleh si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, sedangkan yang menjadi kewajiban pembeli yaitu sebagai berikut:⁴⁸

- a. Membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yangtelah ditentukan (Pasal 1513 KUH Perdata)
- b. Membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberikan hasil (pendapatan)

4. Proses Jual Beli Tanah Menurut Hukum Pertanahan

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli, pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di

⁴⁸Ibid, hlm. 56

hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan atau baru dibayar sebagian.⁴⁹

Dalam hukum adat, pimpinan adat tidak bersifat mengesahkan, namun hanya menyaksikan dan memastikan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tanah yang dijadikan obyek dalam perjanjian serta apakah pihak-pihak tersebut berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut atau tidak. Meskipun tidak berperan sebagai pejabat yang mengesahkan akan tetapi kehadiran dan sepengetahuan pimpinan adat dalam perjanjian adat menentukan validitas suatu perjanjian, khususnya dalam hal jual beli atas tanah.⁵⁰

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan dan kepemilikan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan

⁴⁹Siti Melisa Harahap. "Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Di hadapan PPAT (Studi Pada Perumahan Bumi Brngam Baru Di Kota Binjai)." *Jurnal Prespektif Hukum*, hlm. 70

⁵⁰M. Yazid Fathoni, "Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol. 8 No. 1, 2020, hlm. 194

hukum jual beli tanah.⁵¹

Istilah jual beli dalam UUPA disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yakni yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, akan tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan wasiat. Oleh karena itu, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang⁵².

Pada Pasal 20 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepihak lain. Dalam hal tersebut penerima baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang telah diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 untuk memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi

⁵¹Miftahul Khair Pattahudin, Harly Stanly Muaja, dan Doortje Durin Turangan, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Lex Administratum*. Vol. 11 No.1, 2023, hlm. 4

⁵²Ibid

Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.⁵³

Berdasarkan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar, atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT.

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah di satu sisi UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan dilain sisi UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Tujuan hal itu dijelaskan dalam Pasal 19 bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yaitu untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dalam melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.⁵⁴

Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan. Pengecualian perlu

⁵³Ibid

⁵⁴Ibid

diberikan dalam keadaan tertentu untuk daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk adanya PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Pembuatan akta di atas dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.⁵⁵

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul yaitu persyaratan yang lahir akibat kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan disisi lain misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah tersebut secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Guna menjaga kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikat jual beli. Dalam praktiknya, perjanjian pengikat jual beli yang dapat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta Pengikat Jual Beli (PJB).⁵⁶

Kandungan di dalam PJB adalah sebuah keterangan yang menjelaskan tentang beberapa poin diantaranya total besaran harga yang disepakati oleh kedua pihak,

⁵⁵Dian Ekawati dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Jurnal Abadi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika*. Vol. 2 No. 1, hlm. 98

⁵⁶Ibid, hlm. 7

cara pembayaran yang dilakukan oleh kedua pihak dalam melakukan transaksi, waktu pembayaran yang dilakukan serta adanya keterangan waktu kesepakatan bagi kedua pihak untuk membuat AJB secara bersama-sama. Akan tetapi, hakikatnya PJB tidak termasuk dalam aturan hukum dan bukan pula suatu keharusan. Dalam praktiknya PJB sering kali digunakan sebagai bukti proses jual dan beli yang dilakukan oleh para pihak.⁵⁷

Langkah selanjutnya sebelum mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah, antara pemilik tanah dan pembeli akan melewati proses pembuatan Akta jual dan beli (AJB). Akta jual beli sendiri adalah bukti otentik terhadap transaksi jual beli tanah yang dibuatkan oleh PPAT. Transaksi tentang asset tanah ini diatur di dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata, namun saat ini hal tersebut sudah secara khusus diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selama proses AJB perlu juga dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli serta orang yang diberikan kekuasaan dengan surat kuasa tersebut, seta perlu juga dihadirin oleh sedikitnya dengan dua orang saksi.⁵⁸

Langkah selanjutnya yaitu pendaftaran sertifikat tanah untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah di mata hukum secara spesifik, pembuatan sertifikat tanah ini didasari oleh ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Fungsi dari sertifikat adalah sebagai surat tanda bukti hak yang

⁵⁷Arjuna Purmana Putra dan Febrianus Adi Nggala, "Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata." *Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa*. Vol. 1 No. 2, 2021, hlm. 172

⁵⁸Ibid, hlm. 173

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya. Dengan demikian apabila transaksi jual beli tersebut sudah melahirkan sertifikat tanah, dengan begitu seseorang sebagai pemilik sertifikat memiliki kewenangan yang paten atas tanah yang dimiliki.⁵⁹

⁵⁹Ibid

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kesesuaian putusan 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk dengan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum yaitu tindakan Tergugat I yang menjual belikan tanah yang diatasnya melekat sita eksekusi telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, Tergugat I wajib mempertanggung jawabkan kerugian yang timbul akibat dari perbuatannya baik kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat, namun Tergugat II sampai dengan tergugat VIII sebagai pihak ketiga dalam kasus ini yang membeli tanah tersebut tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II-VIII merupakan pembeli yang beritikad baik dengan melakukan transaksi sesuai dengan prosedur yang sah dan telah mengecek tanah tersebut secara bersih serta tidak mengetahui adanya sengketa di atas tanah tersebut. Dengan demikian putusan tersebut baru Sebagian memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan masih menyisakan kekurangan dari sisi pertimbangan terhadap seluruh unsur perbuatan melawan hukum untuk masing-masing pihak yang digugat.
2. Akibat yang timbul dari putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk adalah Penggugat berhak atas ganti rugi materiil dan immateriil serta memperoleh hak-

haknya yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I dan Penolakan terhadap permohonan Penggugat atas kepemilikan tanah menimbulkan ketidakpastian hukum. Tergugat I diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sedangkan Tergugat II-VIII sebagai pihak ketiga meskipun membeli tanah dengan itikad baik dan tanpa mengetahui adanya sengketa harus menerima pembatalan transaksi jual beli karena bertentangan dengan hukum serta BPN harus menghidupkan kembali SHGB No. 1192/Prm yang diatasnya melekat catatan sita sehingga tanah tersebut kembali menjadi milik atas nama PT Way halim. Atas segala akta-akta, surat-surat baik otentik maupun dibawah tangan yang berkaitan dengan transaksi jual beli tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu BPN harus membatalkan sertifikat atas nama Tergugat II-VIII dan pihak Tergugat II-VIII dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pihak tergugat I secara tersendiri. langkah-langkah yang perlu diambil untuk menyelesaikan putusan ini adalah dengan cara melakukan blokir tanah, pembatalan sertifikat oleh BPN, melakukan sita eksekusi ulang serta pelelangan tanah.

B. Saran

1. Majelis Hakim sepatutnya memberikan pertimbangan hukum yang komprehensif tidak hanya berdasarkan peraturan tertulis tetapi juga memperhatikan keadaan fackual dan asas-asas hukum umum untuk mewujudkan keadilan yang seimbang dan dapat dipertanggungjawabkan.
2. Bagi pembeli sebaiknya memastikan bahwa tanah yang akan dibeli tidak terikat masalah hukum. Untuk itu disarankan agar pembeli memeriksa status tanah lebih hati-hati dan teliti, tidak hanya melalui pengecekan sertifikat atau

informasi dari penjual akan tetapi juga meminta konfirmasi langsung dar BPN mengenai tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adawiyah, Rodiatun dkk. 2023. *Penyelesaian Hubungan Industrial*. Medan: UNPRI Press.
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Sinar Grafiks.
- Arief, Barda Nawawi. 2002. *Kebijakan Hukum Pidana*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Dirdjosisworo, Soedjono. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada.
- Fuady, Munir. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Fuady, Munir. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 2019. *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- HR, Ridwan. 2019. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. RahaGrafindo Persada.
- H.S, Salim. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irwansyah. 2022. *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta:Mirra Buana Media.
- Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.

- Mas, Marwan. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Meliala, Djaja S. 2012. *Hukum Perjanjian Khusus*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.
- Nasional, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan. 2008. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa.
- Nasution, Bahder Johan. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Raharjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Soeroso, R. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafiks.
- Sofian, Ahmad. 2016. *Ajaran Kausalitas Dalam R KUHP*. Jakarta: Institute For Criminal Justice Reform.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. ARTIKEL JURNAL

- Amin, Muhammad. 2023. Nurjannah Septyanun, dan Yulias Erwin. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah. *Collegium Studiosum Journal*. Vol. 6 No. 2.
- Amir, Arivan. 2019. Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Kenotariatan*. Vol. 8 No. 1.
- Aprilyah. 2022. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Status Kepemilikan Segelnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain Tanpa Itikad Baik. *Jurnal Lex Suprema*, Vol.4 No.1.
- Ardiansyah, Romi, Imam Asmarudin dan Tiyas Vika Widyastuti. 2023. Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak

- Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik. *Pancasakti Law Journal*, Vol.1 No. 2.
- Andryawan dkk. 2024. Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah: Putusan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN. Tlg. *Jurnal Ranah Reseacrch*. Vol. 7 No. 1.
- Butarbutar, Tri Marno, Lailatul Fajri Deswina, dan Heni Widiyani. 2024. Tinjauan Krimonologi Terhadap Abuse of Power Dalam Peningkatan Tindak Pelecehan Seksual. *Jurnal Rectum*, Vol. 6 No. 1.
- Cipta, Rifky Anggatiastar Ngandino, Adya Paramita Prabandari. 20220. Akta Pengikat Akta Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*. Vol. 13 No. 2.
- Dameria, Rini, Achmad Busro, Dewi Hendrawati. 2017. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/Pdt/2010). *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 1.
- Ekawati, Dian Ekawati. Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Jurnal Abadi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika*. Vol. 2 No. 1.
- Fathoni, M. Yazid. 2020. Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol. 8 No. 1.
- Hadi, Naufal Akbar Kusuma. 2022. Penegakan Hukum di Indonesia Dilihat Dari Perspektif Sosiologi Hukum. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Vol. 10, No. 2.
- Harahap, Siti Melisa. Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT (Studi Pada Perumahan Bumi Brngam Baru Di Kota Binjai). *Jurnal Prespektif Hukum*.
- Hartanto, Heri dan Anugra Adiastuti. 2017. Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian Terhadap Kerusakan Lingkungan Hidup. *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol. 2, No. 2.
- Insani, Amanda Silvi Insani. 2024. Tinjauan Yuridis Tentang Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Bevinding*. Vol. 2 No. 3.
- Korompis, Syendy A. 2018. Pengaturan hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6 No. 1.

- Latiful, T, Maria Sastro, dan Herinawati. 2023. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi putusan pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA). *Jurnal fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*. Vol. 11, No. 2.
- Lubis, Diana. 2019. Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak. *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol. 1 No. 3.
- Maoertiono, R. Juli. 2020. Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak. *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol. 2, No.1.
- Pahlevi, Rizky Reza dkk. 2021. Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Pagaruyung Law Journal*, Vol. 5, No. 1.
- Palele, Sekati Lenda. 2019. Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960. *Jurnal lex Privatum*, Vol. 5 No. 1.
- Pattahudin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja, dan Doortje Durin Turangan. 2023. Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Lex Administratum*. Vol. 11 No.1.
- Puasa, Rafly Rilamdi, Johny Lumolos, dan Neni Kumayas. 2018. Kewenangan Pemerintah Desa Dalam Peningkatan Perekonomian Di Desa Mahangiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro. *Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan*, Vol. 1 No.1.
- Putra, Arjuna Purmana dan Febrianus Adi Nggala. 2021. Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa*. Vol. 1 No. 2.
- Rohim, Abdul dan As'ad Romadhoni. 2021. Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapat Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Politik Hukum dan Agama*, Vol. 1, No. 2.
- Salam, Syukron. 2018. Pengembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa. *Jurnal Nurani Hukum*, Vol. 1 No. 1.
- Sekarsari, Anisa, Haryo Budhiawan, Akur Kurasa. Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul). *Jurnal Tunas Agraria*. Vol. 2 No. 2.
- Sembiring, Emnovita Sari br. 2022. Analisis Hukum Keabsahan Sita Eksekusi Oleh Pengadilan Terhadap Objek Eksekusi Yang Beralih Kepada Pihak Ketiga. *Indonesia of Journal Business Law*. Vol. 1 No. 2.

Roy Efendy Tarihoran dan Kosman Samosir. 2024. "Pertimbangan Hakim Menetapkan Adanya Itikad Baik Untuk Menentukan Perbuatan Melawan Hukum." *Jurnal Profile Hukum*. Vol. 2, No. 2.

Uway, Vanusa Inkha Zefanya. 2017. Kajian Terhadap Hak Atas Tanah yang Diduduki Secara Melawan Hukum. *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 5 No. 1.

Yuniarlin, Prihati. 2012. Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia. *Jurnal Media Hukum*, Vol. 9 No. 1.

Zaid, Yotrim Maklon dkk. 2023. "Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia." *Rio Law Jurnal*. Vol. 4 No. 2.

C. ARTIKEL WEBSITE

Aditiyo, Hanry Ichfan. 2024. Kriteria Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah. Hukum online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-pembeli-beritikad-baik-dalam-jual-beli-tanah-lt668bb65a403b5/>. Diakses Pada Hari Minggu, 17 Maret 2025, Pukul. 19.00 WIB

Alugolo, Nenggala. 2021. Jenis Sita Dalam Hukum Acara Perdata. Kantor Hukum Nenggala Alugolo. <https://nenggalaalugoro.org/2021/11/12/jenis-sita-dalam-hukum-acara-perdata/>. Diakses Pada Minggu, 23 Februari 2023 pukul. 22.30 WIB.

Auli, Renata Christha . 2023. Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pasal 1365 KUH Perdata? Hukum online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-perbuatan-melawan-hukum-dalam-pasal-1365-kuh-perdata-lt6576f13b60c6a/>. Diakses pada Minggu, 23 Februari 2025 pukul. 22.00 WIB

Oktavira, Bernadetha Aurelia. 2024. Mengenal Jenis-Jenis Sita Dalam hukum Acara Perdata. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-sita-dalam%20hukum-acara-perdata-lt5efecaabbaf83/>. Diakses pada Minggu, 23 Februari 2025 pukul. 22.00 WIB.

D. PERATURAN DAN UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk