

**ANALISIS PERTANGGUNGJAWABAN PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM PENJUAL TANAH SENGKETA TERHADAP  
PEMBELI BERITIKAD BAIK**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**REGI GRAHADHI  
2112011301**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2025**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS PERTANGGUNGJUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENJUAL TANAH SENGKETA TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK**

**Oleh**

**REGI GRAHADHI**

Tanah berperan penting sebagai ruang hidup dan aset ekonomi. Keterbatasan lahan dan pertumbuhan penduduk memicu sengketa tanah, diperparah oleh transaksi jual beli tanah yang tidak patuh asas tunai dan terang, serta tanpa akta PPAT dan pendaftaran. Kompleksitas sistem pendaftaran hak atas tanah di Indonesia sering menimbulkan masalah hukum, termasuk bagi Pembeli Beritikad baik akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh penjual, seperti kasus sertifikat tanah ganda.

Penelitian ini menggunakan metode normatif deskriptif dengan pendekatan perundang-undangan, memanfaatkan data sekunder dari studi pustaka (peraturan, asas hukum, doktrin, yurisprudensi) serta data primer dan tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjual yang melakukan PMH dapat dimintai pertanggunggugatan hukum berupa ganti rugi, meliputi kerugian materiil (nilai tanah dan finansial) dan immateriil (dinilai finansial). Pembeli Beritikad baik memiliki dasar hukum kuat untuk menuntut ganti rugi. Mediasi menjadi alternatif penyelesaian sengketa tanah antar sesama pembeli akibat PMH dari penjual, meskipun pembeli tanpa itikad baik juga dapat menempuh jalur hukum, jaminan ganti rugi tidak akan sekuat Pembeli Beritikad baik dan lebih bergantung pada kesepakatan. Perlindungan hukum umumnya diberikan kepada pembeli yang dapat membuktikan itikad baiknya dalam transaksi jual beli tanah.

**Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Pembeli Beritikad baik, Pertanggunggugatan Hukum**

**ABSTRACT****LEGAL ANALYSIS OF LIABILITY FOR TORT BY SELLERS OF  
DISPUTED LAND AGAINST GOOD FAITH PURCHASERS**

*By*

**REGI GRAHADHI**

*Land plays a crucial role as both living space and an economic asset. Land scarcity and population growth trigger land disputes, exacerbated by land sale and purchase transactions that don't comply with cash and clear principles, and are executed without a PPAT (Land Deed Official) deed and registration. The complexity of the land rights registration system in Indonesia often leads to legal issues, including for Good Faith Purchasers due to Tort committed by sellers, such as in cases of duplicate land certificates.*

*This research uses a normative descriptive method with a statutory approach, utilizing secondary data from literature studies (regulations, legal principles, doctrines, jurisprudence) as well as primary and tertiary data.*

*The research findings indicate that sellers who commit Tort can be held legally liable for compensation for damages, covering both material losses (land value and financial) and immaterial losses (financially assessed). Good Faith Purchasers have a strong legal basis to claim this compensation. Mediation is an alternative resolution for land disputes among fellow purchasers resulting from Tort by the seller, although buyers without good faith can also pursue legal avenues, their guarantee of compensation won't be as strong as for Good Faith Purchasers and relies more on agreement. Legal protection is generally given to buyers who can prove their good faith in the land sale and purchase transaction process.*

**Keywords: Tort, Good Faith Purchaser, Liability**

**ANALISIS PERTANGGUNGJAWATAN PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM PENJUAL TANAH SENGKETA TERHADAP  
PEMBELI BERITIKAD BAIK**

Oleh

**REGI GRAHADHI**

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Judul Skripsi : **ANALISIS PERTANGGUNGJUGATAN PER  
BUATAN MELAWAN HUKUM PENJUAL  
TANAH SENGKETA TERHADAP PEMBELI  
BERITIKAD BAIK**

Nama Mahasiswa : **Regi Grahadhi**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011301

Program Studi : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dita Febrianto', written over a horizontal line.

**Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**  
NIP. 198401302008121004

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Selvia Oktaviana', written in a cursive style.

**Selvia Oktaviana, S.H, M.H.**  
NIP. 198010142006042001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dr. Ahmad Zazili', written in a bold, stylized manner.

**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
NIP. 197404132005011001

**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

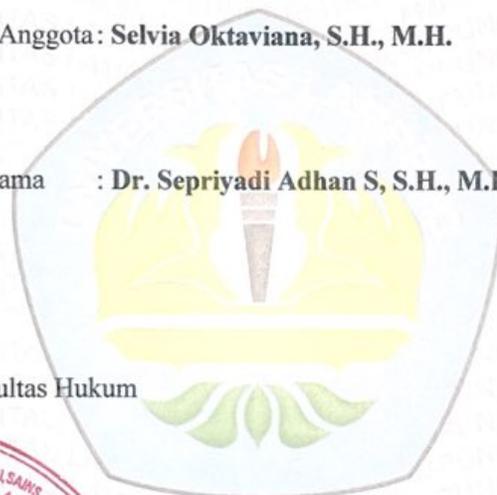
**Ketua Penguji : Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**



**Sekretaris/Anggota: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



**Penguji Utama : Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.**



**2. Dekan Fakultas Hukum**



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

**NIP. 196412181988031002**

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 1 Juli 2025**

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Regi Grahadhi  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011301  
Bagian : Hukum Perdata  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik**”, adalah benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiarisme. Sebagaimana telah diatur dalam pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor: 02/2024.

Bandar Lampung, 1 Juli 2025  
Penulis.



**Regi Grahadhi**  
NPM. 2112011301

## RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah Regi Grahadhi, penulis dilahirkan pada tanggal 28 September 2002 di Malang, Jawa Timur. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara, dari pasangan bapak Ir. H. Gatot Basuki dan ibu Hj. Ellyana Laconi, B.Sc. Penulis memulai pendidikan pada tahun 2007 di TK Al-Kautsar Malang yang diselesaikan pada tahun 2009, dilanjutkan ke pendidikan SD Negeri Bangkal 1 Banjarbaru Kalimantan Selatan yang hanya ditempuh selama satu semester, yang selanjutnya pindah ke SD Negeri Caturtunggal 3 Sleman dan diselesaikan pada tahun 2015, penulis melanjutkan pendidikan pada tingkat menengah pertama di SMP Negeri 3 Bandar Lampung dan diselesaikan pada Tahun 2018, selanjutnya pada tingkat menengah atas penulis diterima di SMA Negeri 2 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2021, penulis mengikuti Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) Tahun 2021 dan diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2021. Penulis juga telah mengikuti program pengabdian berdasarkan Tri Dharma Perguruan Tinggi langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kecamatan Pakuan Ratu, Desa Tanjung Serupa, Way Kanan, selama 40 hari sejak bulan Januari sampai dengan bulan Februari 2024. Penulis mengerjakan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

**MOTO**

“Kesenangan itu hanya sekali, dua kali namanya ketagihan.”

**(Regi Grahadhi)**

*"Ing ngarso sung tulodo,  
ing madyo mangun karsa,  
tut wuri handayani."*

**(Ki Hadjar Dewantara)**

*"Fools on parade cavort and carry on for waiting eyes to anticipate the habit that  
set you up for disappointment, then stood and puff your chest out like you never  
lost a war."*

**(Arctic Monkeys)**

“Tunjukilah kami jalan yang lurus, (yaitu) jalan orang-orang yang telah Engkau  
beri nikmat kepadanya; bukan (jalan) mereka yang dimurkai, dan bukan (pula  
jalan) mereka yang sesat.”

**(QS. Al-Fatihah: 6-7)**

## PERSEMBAHAN



Segala puji bagi Allah SWT yang dengan rahmat serta hidayahnya, akhirnya karya ini dapat diselesaikan setelah melalui perjalanan panjang yang terdapat usaha dan kerja keras di dalamnya. Dengan penuh rasa syukur, karya ini saya dedikasikan kepada:

Kedua orang tua saya, kepada ibu Hj. Ellyana Laconi, B.Sc dan kepada bapak Ir. H. Gatot Basuki. Terimakasih atas cinta, kasih sayang, pengorbanan, serta pembelajaran hidup yang telah diberikan sepanjang hidup saya. Dukungan dan doa kalian telah menjadi kekuatan terbesar dalam setiap langkah saya, mengiringi perjalanan saya dalam meraih cita-cita dan menghadapi berbagai tantangan.

Saya juga mempersembahkan karya ini untuk almamater Universitas Lampung, sebagai bentuk penghormatan dan rasa bangga telah menjadi bagian dari institusi yang telah membentuk dan membimbing saya selama ini.

## SANWACANA

*Alhamdulillahirobbil'alamin*, puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “**Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu saran dan kritik dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Pada penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmelia Afriani, D.E.A., I.P.M. Selaku Rektor Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
3. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah meluangkan waktu dan memberikan bantuan dan kemudahan dalam terbentuknya skripsi ini.
4. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. Selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata yang telah meluangkan waktu dan memberikan bantuan dan kemudahan dalam terbentuknya skripsi ini.
5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan saran, nasehat, masukan dan bantuan dalam proses penulisan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

6. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan saran, nasehat, masukan dan bantuan dalam proses penulisan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan nasehat, kritikan, masukan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
8. Ibu Dora Mustika S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan nasehat, kritikan, masukan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
9. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Para staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, terutama bagian Hukum Perdata: Mas Yudi, Mas Dedik, dan Mba Sri.
11. Almamater tercinta, Universitas Lampung.
12. Teruntuk kedua kakakku, Reno Kinanthi, S. I. P., dan Redi Ramadhan, S.H. Sudah turut berkontribusi membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang. Terimakasih sudah percaya kepada penulis, Terimakasih atas do'a dan dukungan yang selalu menyertai penulis dan penyusunan skripsi hingga di tahap ini, penulis sangat beruntung memiliki kakak seperti mba dan mas. Semoga penulis selalu diberikan kesempatan oleh Tuhan untuk membahagiakan serta membuat bangga kalian.
13. Terimakasih kepada BEM (Badan Eksekutif Mahasiswa) Fakultas Hukum yaitu organisasi pertama penulis pada masa kuliah atau saat menjadi mahasiswa.
14. Terimakasih kepada HIMA Perdata periode 2024/2025, terimakasih telah menjadi himpunan penulis untuk melanjutkan organisasi.
15. Terimakasih kepada Ahmad Firgi Mahrezi, Aqil M. Farhan, Faris Rizky Dhafin, Khalifa Abror, M. Abidzar Al-Ghifari, M. Khoiri Fassa, M. Raihan Djajasmita, M. Sadam Aliffansyah, Muhammad Sulthan Akbar, Nur Nazmi Al Qodri, Raihan Qadry, Refhan Aria Kunirniawan, yaitu teman-teman penulis dari masa SMA (Sekolah Menengah Atas) yang menjadi tempat

bermain, bertukar pikiran, serta berbagi tawa dan duka. Terimakasih telah setia menjadi teman penulis hingga saat ini.

16. Terimakasih kepada Annisa Citra Sabila Halgan, Daud Aulia Nabhan, Elmo Adrian Faried, Fathiya Firdiansyah Putri, Firmansyah, Hafizt Ananta Zhahira, M. Ariq Ramadiza Pakom, M. Raditya Vito, M. Raihan Rizal Yordan, M. Raja Sya'lan Daibani, Muzzamil Arif Rahman, Najla Zahira Putri, Salsabilla Najwa Azzahra, Sulistiawan Prasetyo, yaitu teman-teman seperjuangan penulis di kampus, terimakasih telah menjadi teman yang baik dan selalu support apa pun yang penulis lakukan, serta setia sampai semester akhir.
17. Terimakasih kepada Kelompok KKN Desa Tanjung Serupa, terimakasih sudah bekerja sama selama 40 hari selama masa KKN.
18. Terimakasih kepada Farhan Alyaddo, S.H. Kakak tingkat yang telah dianggap penulis sebagai kakak sendiri, terimakasih atas pelajaran serta pengalaman yang diberikan kepada penulis. Terimakasih untuk kesabaran dalam hal memberikan pelajaran di masa kuliah.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan dari bantuan yang telah diberikan kepada penulis, hingga selesainya tugas akhir dan menjadikannya amal ibadah yang mulia disisinya, *Allahuma'amin*. Penulis menyadari penulisan tugas akhir skripsi ini masih jauh dari sempurna, sehingga penulis memohon maaf jika terdapat banyak kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga tugas akhir yang berupa skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan sebagai informasi bagi pihak yang membutuhkan, serta dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama di bidang ilmu hukum.

Bandar Lampung, 1 Juli 2025  
Penulis,

Regi Grahadhi  
**NPM. 2112011301**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>MOTO</b> .....	<b>ix</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>x</b>
<b>SANWACANA</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	10
<b>BAB II</b> .....	<b>11</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Pertanggunggugatan.....	11
1. Pengertian Tanggung Gugat .....	11
2. Pengertian Tanggungjawab .....	12

B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum .....	14
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	14
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	17
3. Dampak Hukum Perbuatan Melawan Hukum .....	22
C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli .....	22
D. Tinjauan Umum Penjual Tanah Sengketa .....	23
E. Tinjauan Umum Pembeli Beritikad Baik .....	23
1. Pembeli Beritikad Baik.....	23
2. Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan KUHPerdota.....	23
3. Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Yurisprudensi 6/Yur/Pdt/2018.....	25
F. Kerangka Berfikir.....	26
<b>BAB III.....</b>	<b>28</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
A. Jenis Penelitian.....	28
B. Pendekatan Masalah.....	29
C. Sumber Dan Jenis Data .....	29
D. Metode Pengumpulan Data.....	31
F. Analisis Data.....	32
<b>BAB IV .....</b>	<b>33</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>33</b>
A. Pertanggungjawaban Hukum Diterapkan Pada Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang Merugikan Pembeli Beritikad Baik.....	33
B. Penyelesaian Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Menghadapi Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Penjual .....	45
<b>BAB V.....</b>	<b>58</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>61</b>

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1. Kerangka Berfikir ..... 26

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan yang penting bagi keberlangsungan hidup manusia baik di masa sekarang maupun yang akan datang.<sup>1</sup> Salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia seperti rumah sebagai tempat tinggal, lahan perkebunan, pemukiman dan bangunan seperti perkantoran. Bahkan ketika meninggal pun kita membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir atau makam. Oleh karena itu, tanah tidak bisa lepas dari manusia karena tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupan sehari-hari serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.<sup>2</sup> Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja, namun juga memiliki fungsi ekonomi yaitu digunakan sebagai mata pencaharian.<sup>3</sup> Mata pencaharian bisa berupa transaksi jual beli atau sewa menyewa. Berdasarkan hal ini, hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Suatu daerah pasti akan mengalami pertumbuhan jumlah penduduk dari waktu ke waktu karena persediaan tanah terbatas, sehingga seiring bertambahnya jumlah penduduk maka minat dan permintaan terhadap tanah juga akan meningkat. Akibatnya, kebutuhan akan tanah semakin besar dan penggunaan tanah semakin beragam. Salah satu tujuan pengelolaan penggunaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah mencakup pengaturan penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta pemeliharaan dan

---

<sup>1</sup> Nurfika Maulina Larasati, Sawitri Subiyanto, Abdi Sukmono, Analisis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Kecamatan Banyumanik Tahun 2016, *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 6, Nomor 4, Tahun 2017, hlm. 90.

<sup>2</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktik)*, Jakarta : Rajawali, 2005, hlm. 1.

<sup>3</sup> Nurfika Maulina Larasati, Sawitri Subiyanto, Abdi Sukmono, *Op.Cit.* hlm. 90.

pengaturan penggunaan tanah untuk berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Oleh karena itu, dalam rangka pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah diperlukan data penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>4</sup>

Sebagai berjalannya keberlangsungan hidup manusia, tanah dengan fungsi ekonomi sering dijadikan sebagai objek aktivitas transaksi jual beli khususnya di Indonesia. Akan tetapi masih terdapat kekurangan dalam pelaksanaan transaksi jual beli tersebut. Apabila suatu perkara perdata terkait tanah penggugat menyatakan bahwa ia adalah pemilik tanah tersebut namun sertifikat tanah tidak mencantumkan atas nama penggugat dan satu-satunya bukti yang dimiliki hanyalah kuitansi pembelian tanah, maka tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah belum sepenuhnya memenuhi asas tunai yaitu penyerahan hak sekaligus pembayaran harga tanah, serta adanya asas yang jelas bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak sembunyi-sembunyi.

Hal ini dapat terjadi karena dalam suatu transaksi jual beli tanah, penggugat yang merupakan pembeli hanya menerima tanda terima sebagai bukti pembayaran dari penjual setelah membayar sejumlah uang. Transaksi jual beli tanah tersebut tidak dicatat dalam akta jual beli setelah pembayaran dan penerimaannya diterima, serta tanah tersebut tidak didaftarkan lebih lanjut pada kantor pertanahan. Kesepakatan yang melibatkan pembelian dan penjualan tanah tersebut kemungkinan besar akan menimbulkan masalah hukum.

Permasalahan hukum dapat terjadi karena sebagian masyarakat masih meyakini bahwa jual beli tanah pada hakikatnya masih sah meskipun tidak disebutkan dalam akta jual beli atau di hadapan PPAT, maka permasalahan hukum bisa saja terjadi. Hal ini disebabkan karena jual beli tanah sama dengan perjanjian jual beli pada umumnya, yaitu tunduk pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Syarat-syarat tersebut antara lain adanya perjanjian antar para pihak, kesanggupan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, adanya suatu objek yang diperjanjikan dan ditaatinya perjanjian tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun apabila

---

<sup>4</sup> Nurfika Maulina Larasati, Sawitri Subiyanto, Abdi Sukmono, *Ibid.*

pembeli melakukan transaksi jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli terlebih dahulu di hadapan PPAT, maka pembeli akan menghadapi kendala dalam mendaftarkan hak atas tanah yang diperolehnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dengan didukung dokumen PPAT barulah peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan. Selain tantangan dalam mendaftarkan hak atas tanah, dampak yang lebih besar juga akan timbul jika suatu saat muncul permasalahan hukum terkait dengan tanah yang dijual atau dibeli. Karena perjanjian di bawah tangan memiliki status lebih rendah dibandingkan dengan surat jual beli yang dibuat oleh PPAT, pembeli tanah akan kesulitan untuk memberikan bukti. Perlu diketahui bahwa perjanjian jual beli yang ditandatangani sebelum PPAT merupakan suatu dokumen asli yang mempunyai kekuatan hukum yang lengkap mengenai permasalahan yang dikandungnya, sehingga sangat berharga sebagai alat bukti.<sup>5</sup>

Status sertifikat hak atas tanah di Indonesia juga memprihatinkan. Keabsahan sertifikat tanah sangat penting karena dapat memberikan kepastian hukum kepada orang yang namanya tercantum dalam sertifikat mengenai kepemilikan tanah, sehingga dapat terhindar dari sengketa pertanahan dan dapat menempuh jalur hukum selama tidak melanggar hukum. Meskipun telah diakui dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sertifikat masih belum menjamin kepastian hukum kepemilikan karena dalam aturannya memberi peluang apabila ada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dapat menggugat pihak yang namanya juga tercantum dalam sertifikat secara perdata ke Pengadilan Negeri. Akibat peralihan hak atas tanah yang cacat hukum dapat menimbulkan permasalahan, dalam jangka pendek pembeli mungkin tidak akan digugat dari pihak lain namun dalam jangka panjang pembeli berpotensi mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atau dirugikan akan hak atas tanahnya.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> djkn kemenkeu, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2024 pukul 05.00 WIB

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014, hlm. 1.

Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi melahirkan kebutuhan atas tanah semakin meningkat dan berakibat lahirnya permasalahan hak atas tanah seperti penguasaan tanpa izin.<sup>7</sup> Benturan kepentingan pertanahan melahirkan sengketa pertanahan, dan banyak pihak yang memanfaatkan kondisi lemahnya penegakan hukum sehingga menyebabkan meningkatnya jumlah sengketa pertanahan. Selain disebabkan oleh penegakan hukum yang tidak efektif, hal ini juga disebabkan oleh tingginya kebutuhan tanah saat ini dan kelangkaan tanah yang tersedia; oleh karena itu masih banyak yang perlu dilakukan untuk memperbaiki cara penggunaan dan penataan tanah demi kepentingan masyarakat khususnya dalam hal kepastian hukum.

Untuk mencegah terjadinya penumpukan sengketa pertanahan yang dapat merugikan masyarakat karena tanah yang disengketakan tidak dapat digunakan, pemerintah telah mengambil sejumlah langkah untuk menyelesaikannya dengan cepat. Penyelesaian konflik pertanahan dapat dilakukan melalui berbagai cara, baik melalui litigasi di pengadilan maupun non litigasi yang melibatkan kerja sama di luar pengadilan. Biasanya, prosedur pengadilan tidak memenuhi kepentingan bersama, menimbulkan permasalahan baru, dan mengakibatkan penyelesaian rekonsiliasi yang berlarut-larut. Namun dalam proses di luar pengadilan, pihaknya menetapkan “solusi kedua belah pihak” berkolaborasi dan mencapai kesimpulan yang komprehensif, serta menjunjung tinggi hubungan yang positif.<sup>8</sup>

Dengan kondisi sertifikat dan peralihan hak atas tanah yang memprihatinkan, tidak menutup kemungkinan bahwa ada kasus yang terjadi antara pembeli melawan penjual bahkan melawan sesama pembeli akibat dari penjualan tanah dengan sertifikat ganda yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Faktor

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya : Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan, 2008, hlm. 10.

<sup>8</sup> Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, Nomor 2, Tahun 2022, hlm. 90.

timbulnya sertifikat tanah ganda salah satunya adalah ada itikad tidak baik dari pemohon.<sup>9</sup>

Kasus tersebut bisa terjadi karena adanya oknum yang tidak memiliki hak atas kepemilikan tanah atau tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual tanah sengketa, sehingga penggugat selaku pembeli menggugat sesama pembeli karena penggugat merasa dirugikan oleh tergugat dikarenakan tergugat menempati tanah yang sudah dibeli penggugat secara sah namun tergugat juga merasa bahwa tanah tersebut merupakan kepemilikannya yang dibeli secara sah. Pembeli sudah melaksanakan kewajibannya disaat akan membeli tanah agar dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad baik dan mendapatkan hak perlindungan hukum, akan tetapi harus di hadapkan dengan hukum karena ada pihak yang merugikan atau dirugikan sehingga timbul kasus Pembeli Beritikad baik melawan sesama Pembeli Beritikad baik dikarenakan kedua belah pihak merasa sama-sama membeli secara sah kepada penjual dan memiliki bukti.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan dalam menyelesaikan masalah sertifikat tanah ganda dengan melakukan mediasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa.<sup>10</sup> BPN bertanggungjawab untuk menyusun kebijakan nasional di bidang pertanahan, melaksanakan pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan nasional, serta mengawasi dan mengendalikan pengelolaan pertanahan di seluruh Indonesia.<sup>11</sup>

Berdasarkan Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia terdapat lebih dari 7.000.000 kasus mengenai tanah di Indonesia dengan unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), khususnya sengketa tanah yang melibatkan penjual dengan pembeli. Unsur dari PMH bisa timbul dari pihak penjual maupun pihak pembeli. PMH terjadi karena konflik akibat adanya suatu pelanggaran terhadap norma atau kaedah.<sup>12</sup> Menyangkut berbagai kepentingan

---

<sup>9</sup> Ardiles Eric Panget, Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 1, Nomor 3, Tahun 2013, hlm. 43-44.

<sup>10</sup> Ardiles Eric Panget, *Ibid.* hlm. 44.

<sup>11</sup> dinas pertanahan kab pidie jaya, <https://distanah.pidiejayakab.go.id/halaman/faq>, diakses pada tanggal 13 Februari 2025 pukul 05.43 WIB

<sup>12</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hlm. 1.

seseorang seperti kekayaan harta benda, tubuh, jiwa, dan kehormatan seorang manusia.<sup>13</sup>

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, di dalam Kasus Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi yang merupakan salah satu kasus mengenai tanah sengketa yang melibatkan Pembeli Beritikad baik selaku pembeli ketiga melawan sesama Pembeli Beritikad baik selaku pembeli kedua dikarenakan status sertifikat tanah yang ganda. Pembeli ketiga menggugat pembeli kedua karena pembeli kedua menempati tanah yang dimiliki oleh pembeli ketiga, bahwasanya pembeli ketiga merasa telah memperoleh tanah tersebut secara sah melalui transaksi jual beli tanah yang sah dari pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) sebelumnya melalui Notaris/PPAT A. Kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Kendari sehingga nama pemegang hak atas SHM No. 00851 yang sebelumnya atas nama penjual beralih atas nama pembeli ketiga yang di mana pembelian melalui PPAT telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 serta sudah melaksanakan kewajibannya sebelum membeli tanah agar dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad baik demi mendapatkan perlindungan hukum.

Pembeli kedua yang menempati tanah dari pembeli ketiga merasa bahwa tanah tersebut adalah miliknya secara sah yang dibeli dari ahli waris sebagaimana Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tanggal 15 Desember 2007, serta pembeli kedua juga merasa sudah melaksanakan kewajibannya sebelum membeli tanah yang di mana dapat dijadikan sebagai Pembeli Beritikad baik sehingga pembeli kedua menyebut bahwa pembeli ketiga dan pembeli kedua sama-sama berstatus Pembeli Beritikad baik.

Pembeli kedua mempertanyakan status kejelasan dari penjual yang menjual tanah tersebut ke pembeli ketiga, karena pembeli kedua dahulu pernah berurusan dengan penjual tanah yang menjual tanah tersebut ke pembeli ketiga. Bahwasanya penjual tanah tersebut dahulu memang pernah membeli dapat disebut sebagai pembeli pertama dan memiliki tanah tersebut namun karena saat itu pembeli pertama tidak memenuhi prestasi, pembeli pertama dituntut ke Pengadilan Negeri karena

---

<sup>13</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2018, hlm. 106.

dianggap melakukan penipuan pada Kasus Putusan Nomor: 54/Pdt.G/1995/PN.Kdi yang di mana pembeli pertama selaku tergugat kalah dalam persidangan sehingga tanah tersebut kembali ke pemilik awal dan pembeli pertama kehilangan hak atas tanahnya. Hal ini yang dipertanyakan pembeli kedua kepada pembeli ketiga mengenai kejelasan dari penjual tanah tersebut, karena pembeli kedua merasa penjual tanah yang menjual tanah tersebut ke pembeli ketiga bukanlah penjual yang berhak karena tidak memiliki hak atas tanah tersebut setelah kalah di Pengadilan Negeri sehingga pembeli kedua menganggap transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli ketiga adalah tidak sah. Pembeli kedua memberikan tanggapan terhadap gugatan pembeli ketiga dengan menjelaskan bahwasanya pembeli ketiga seharusnya tidak menuntut pembeli kedua karena pembeli kedua juga merupakan Pembeli Beritikad baik, melainkan pembeli ketiga seharusnya menggugat pembeli pertama karena sudah menjual tanah yang bukan haknya sehingga menjadikan tanah tersebut berstatus tanah sengketa menyebabkan pembeli dihadapkan dengan hukum.

Pembeli ketiga menolak untuk berurusan dengan penjual tanah karena merasa sudah membeli secara sah dan sudah melaksanakan kewajibannya agar dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad baik sehingga tidak memiliki urusan dengan pembeli pertama, juga pembeli pertama selaku saksi dari pembeli ketiga memberikan keterangan bahwa tanah tersebut adalah sah miliknya yang diperoleh dari tukar-guling antara tanah penjual di sebelah barat tanah sengketa dengan tanah seseorang disekitar tanah sengketa pada tahun 1994. Pembeli kedua memberikan tanggapan terhadap kesaksian tersebut bahwa tanah sengketa tidak pernah menjadi milik seseorang yang dimaksudkan oleh pembeli pertama, dengan ini pembeli ketiga menanggapi bahwa seharusnya pembeli kedua yang berurusan dengan pembeli pertama bukan pembeli kedua.

Pembeli kedua menolak karena juga merasa telah membeli secara sah langsung kepada ahli waris yang turut menjadi saksi dari pembeli kedua, juga ahli waris selaku saksi dari pembeli kedua memberikan keterangan bahwa setelah pembeli pertama kalah dalam persidangan Kasus Putusan Nomor: 54/Pdt.G/1995/PN.Kdi pembeli pertama sudah tidak memiliki hak atas tanah sengketa tersebut karena

sudah kembali ke pemilik asal yang kemudian diwariskan kepada ahli waris yang kemudian pembeli kedua membeli tanah tersebut dari ahli waris turut saksi pembeli kedua sehingga pembeli kedua juga merasa tidak ada keperluan untuk berurusan dengan pembeli pertama yang menjual tanah kepada pembeli ketiga.

Akhir persidangan dimenangkan oleh pembeli ketiga dikarenakan pembeli kedua tidak memiliki bukti yang cukup kuat dalam membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa tersebut, menyatakan bahwa pembeli kedua diadili dalam pokok perkara karena perbuatannya yang mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya dan menghalangi pembeli ketiga menguasai tanah sengketa merupakan PMH. Selanjutnya, dokumen-dokumen lain yang diterbitkan atas nama pembeli kedua mengenai objek sengketa termasuk surat penguasaan fisik atas tanah sengketa, dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah sengketa tersebut.

Dengan ini penulis menemukan keganjilan dalam kasus perebutan hak kepemilikan atas tanah sengketa tersebut bahwa ada salah satu pihak yang menyebabkan terjadinya kasus Pembeli Beritikad baik melawan sesama Pembeli Beritikad baik namun hanya dijadikan sebagai saksi dalam persidangan karena kedua belah pihak yang bersengketa merasa sudah membeli secara sah dan melaksanakan kewajibannya agar dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad baik, sehingga tidak memiliki urusan dengan penjual tanah sengketa yang menghadapkan Pembeli Beritikad baik pada hukum yang di mana kedudukannya hanya sebagai saksi bukan pihak yang bersalah.

Berdasarkan uraian di atas penulis menggunakan kasus putusan sebagai contoh awal permasalahan penulisan penelitian, karena di Indonesia hingga saat ini masih terdapat kasus pembeli melawan sesama pembeli disebabkan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Penulis mencoba menganalisis tinjauan Hukum Perdata yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi berjudul:

**“ANALISIS PERTANGGUNGJAWATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENJUAL TANAH SENGKETA TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka dapat diidentifikasi dua pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana Pertanggunggugatan Hukum diterapkan pada penjual yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli tanah yang merugikan Pembeli Beritikad baik?
2. Bagaimana Penyelesaian Hukum bagi Pembeli Beritikad baik dalam menghadapi sengketa tanah akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penjual?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Menjelaskan Pertanggunggugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan penjual dalam jual beli yang merugikan Pembeli Beritikad baik.
2. Menganalisis Penyelesaian Hukum bagi Pembeli Beritikad baik dalam menghadapi kasus tanah sengketa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penjual.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Perbuatan Melawan Hukum mengenai Analisis Pertanggunggugatan Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.

## 2. Kegunaan Praktis

Selain kegunaan teoritisnya, penelitian ini juga memiliki manfaat praktis sebagai berikut:

- a. Membantu meningkatkan pemahaman dan pengetahuan masyarakat secara luas tentang Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.
- b. Memperluas pengetahuan penulis dalam menganalisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.
- c. Mengembangkan kemampuan dan pengetahuan ilmu hukum penulis, khususnya dalam bidang Perbuatan Melawan Hukum dalam lingkup Hukum Perdata.

## **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini berada pada lingkup ilmu hukum dan lingkup kajian. Dalam lingkup ilmu hukum, penelitian ini berfokus pada Perbuatan Melawan Hukum, khususnya sengketa tanah. Sedangkan lingkup kajian dari penelitian ini adalah Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Pertanggungjawaban**

#### **1. Pengertian Tanggung Gugat**

Tanggung Gugat (*liability*), pengertian tanggung gugat mengacu pada status seseorang atau badan hukum yang didirikan dan diwajibkan memberikan kompensasi dalam bentuk apa pun setelah terjadinya peristiwa atau tindakan hukum.<sup>14</sup> Istilah tanggung gugat digunakan ketika seseorang perlu memahami kewajiban perdatanya ketika tuntutan hak dilakukan melalui pengadilan. Dalam hukum perdata, para pihak khususnya pihak yang hak dan kepentingannya dilanggar memutuskan apakah akan mengajukan gugatan jika pihak yang dirugikan tidak melakukannya, hakim tidak dapat melakukan pemeriksaan. Pihak yang mendapat perlindungan hukum perdata mempunyai kepentingan perseorangan atau pribadi, sehingga sepenuhnya kembali pada pihak yang dirugikan untuk menggunakan cara hukum dengan mengajukan atau tidak mengizinkan suatu gugatan.<sup>15</sup> Mengenai tanggung gugat perdata terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan orang lain menderita kerugian, memaksa orang yang bersalah itu untuk menebus kesalahannya.

Pengertian tanggung gugat dengan akuntabilitas (*accountability*) yang mengandung pengertian kesediaan untuk menggugat tanggungjawab yang sudah diberikan kepada orang yang menerima dan bersedia melaksanakan tugas tertentu.<sup>16</sup> Sedangkan arti kata *accountable*, menurut *The Contemporary English-*

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Prinsip-Prinsip Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm. 35.

<sup>15</sup> Rosita, Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi), *Journal of Islamic Law*, Vol. 6, Nomor 2, Tahun 1979, hlm. 99–113.

<sup>16</sup> businesslawbinus, <https://business-law.binus.ac.id/2016/05/31/mempertanyakan-konsepsi-tanggung-gugat/>, diakses pada tanggal 4 Februari 2025 pukul 19.20 WIB

*Indonesia Dictionary*, adalah bertanggungjawab. Disimpulkan bahwa istilah tanggung gugat tidak memiliki perbedaan mendasar dengan definisi tanggungjawab dalam konteks hukum.<sup>17</sup>

## 2. Pengertian Tanggungjawab

Pertanggungjawaban adalah kesadaran jiwa seseorang yang dapat menilai dan menentukan kehendaknya mengenai perbuatan yang dilakukan berdasarkan keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tanggungjawab adalah mempertanggungjawabkan perbuatan yang telah dilakukan, khususnya perbuatan yang merugikan masyarakat dan dapat dipertanggungjawabkan oleh orang yang melakukannya.<sup>18</sup> Pertanggungjawaban adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya, fungsi menerima pembebanan sebagai akibat dari sikap tindak sendiri atau pihak lain.<sup>19</sup> Pengetahuan manusia tentang tingkah laku atau tindakan baik disengaja atau tidak, merupakan definisi umum dari tanggungjawab. Hal ini juga mengacu pada tindakan sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban yang dihasilkan dari hubungan sebab dan akibat.

Tanggungjawab adalah kewajiban yang harus dipenuhi seseorang sehubungan dengan apa yang seharusnya dilakukan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggungjawab adalah kewajiban untuk mempertanggungjawabkan secara penuh apabila terjadi suatu peristiwa hukum yang dapat dituntut, dipersalahkan, atau digugat dengan cara lain. Menurut kamus hukum, tanggungjawab adalah kesanggupan melaksanakan tugas yang dibebankan kepada diri sendiri.<sup>20</sup> Dalam ilmu hukum bahwa tanggungjawab seseorang bermula dari akibat perbuatannya, yang berkaitan dengan moralitas atau etikanya dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> hukumonline, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanggung-gugat-cl5934/>, diakses pada tanggal 4 Februari 2025 pukul 20.00 WIB

<sup>18</sup> Roeslan Saleh, *Tentang Tindak-Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Jakarta : BPHN, 1984, hlm. 80.

<sup>19</sup> W. J. S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : Tanpa Penerbit, 1998, hlm. 619.

<sup>20</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 15.

<sup>21</sup> Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta : Rineka Cipta, 2010, hlm. 13.

Selanjutnya mengenai tanggungjawab hukum, definisi tanggungjawab hukum sebagai efek tambahan dari pelaksanaan suatu fungsi terlepas dari apakah peran tersebut memerlukan kekuasaan, hak, atau kewajiban. Kewajiban hukum secara umum dipahami sebagai kewajiban untuk mengikuti hukum ketika melakukan atau berperilaku dengan cara tertentu.<sup>22</sup>

Terdapat tiga kategori dari Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- a. Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan Melawan Hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian)
- c. Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian.

Atas tiga kategori Perbuatan Melawan Hukum diatas kemudian timbul model pertanggungjawaban hukum yakni:

- a. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerduta;
- b. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1366 KUHPerduta;
- c. Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerduta.<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUHPerduta, seseorang harus bersalah agar ada tanggungjawab (*liability based on error*). Landasan prinsip tanggungjawab kesalahan adalah gagasan bahwa jika tidak ada unsur kesalahan, maka tidak ada tanggungjawab. Hal ini disebut sebagai tanggungjawab yang merugikan atau tanggungjawab berdasarkan kesalahan dalam ilmu hukum. Selain itu, pihak yang meminta ganti rugi adalah pihak yang harus menunjukkan unsur kesalahannya. Menurut Pasal 1865 KUHPerduta, “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau dalam rangka menegaskan haknya sendiri atau mempermasalahkan hak orang lain yang berkaitan dengan suatu peristiwa,

---

<sup>22</sup> Julista Mustamu, Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi), *Jurnal Sasi*, Vol. 20, Nomor 2, Tahun 2014, hlm. 22.

<sup>23</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 3.

wajib membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.” Artinya penggugat menanggung beban pembuktian.

## **B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum**

### **1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan Melawan Hukum dalam bidang perdata. Untuk Ungkapan “Perbuatan Melawan Hukum” dikenal dengan sebutan “*onrechtmatige daad*” dalam bahasa Belanda dan “*tort*” dalam bahasa Inggris. Hanya "salah" (*wrong*) itulah arti sebenarnya dari istilah "*tort*". Meskipun demikian, istilah "*tort*" telah berkembang untuk merujuk pada kesalahan perdata yang bukan disebabkan oleh pelanggaran wanprestasi kontrak, khususnya dalam bidang hukum.

Istilah “*wrong*” berasal dari kata Perancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*), sedangkan kata “*tort*” berasal dari kata Latin “*torquere*” atau “*tortus*” dalam bahasa Perancis, seperti pengertian PMH (*onrechtmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Oleh karena itu, tujuan diciptakannya sistem hukum yang kemudian dikenal dengan nama PMH, secara teori, untuk memenuhi pepatah Latin, *juris praecepta sunt haec; jujur vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (motto hukum adalah hidup jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan haknya kepada orang lain).

Pada mulanya banyak pihak yang mempertanyakan apakah PMH merupakan suatu bidang hukum atau sekedar keranjang sampah yakni kumpulan definisi hukum yang tersebar di seluruh sistem hukum dan tidak sesuai dengan bidang hukum yang ada yang menangani kesalahan-kesalahan di bidang perdata. Baru pada pertengahan abad ke-19 PMH mulai diakui sebagai bidang hukum yang berbeda, baik di negara-negara Anglo Saxon dikenal sebagai "*tort*" dan di negara-negara Eropa Kontinental dikenal sebagai "*onrechtmatige daad*".<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Ibid.* hlm. 2.

PMH diartikan sebagai tindakan yang menimbulkan kerugian pada orang lain tanpa adanya hubungan hukum sebelumnya; ini adalah kewajiban yang harus dilakukan semua individu pada umumnya, dan jika gagal memenuhi kewajiban ini, kompensasi dapat diminta.<sup>25</sup> Sengketa ataupun gugatan perdata pada prinsipnya hanya ada dua jenis, yaitu wanprestasi dan PMH.<sup>26</sup> PMH diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata. “Perbuatan apa pun yang melawan hukum dan mengakibatkan orang lain menderita kerugian, menuntut orang yang menyebabkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk menebusnya.”

Sejak tahun 1890, para pakar hukum telah menjunjung tinggi definisi yang luas tentang “melawan hukum”, sementara sistem peradilan (Mahkamah Agung) terus menjunjung penafsiran yang lebih ketat. Keputusan *Hoge Raad Nederlands* sebelum tahun 1919 memberikan bukti mengenai hal ini, yang merumuskan:

"Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri."

Hanya hak dan kewajiban hukum berdasarkan undang-undang (*wet*) yang perlu diperhitungkan dalam rumusan ini. Oleh karena itu, perbuatan tersebut harus bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar hak orang lain (*wet*). Oleh karena itu, (*onrechtmatig*) atau melanggar hukum sama dengan (*onwetmatig*) atau melanggar hukum. Kepentingan banyak orang dirugikan oleh interpretasi yang terbatas ini, namun mereka tidak dapat membuat klaim apa pun.

Berikut adalah putusan-putusan *Hoge Raad* Belanda berkaitan dengan pengertian melawan hukum:

a. Putusan *Hoge Raad* tanggal 3 Januari 1905

"Perusahaan Mesin Jahit SINGER yang Dipulihkan" tertulis di etalase toko milik seseorang yang tidak menjual mesin jahit merek SINGER. Sedangkan kata yang kelihatannya benar ditulis dengan huruf kapital SINGER, kata yang benar ditulis dengan huruf kecil. Berdasarkan *onrechtmatige daad* Pasal 1401 BW Belanda,

---

<sup>25</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Alumni, 1982, hlm. 7.

<sup>26</sup> hukumonline, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-wanprestasi-dan-pmh-cl2719/>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2024 pukul 02.21 WIB

agen SINGER mengajukan gugatan dalam kasus ini. Dalam kasusnya, *Hoge Raad* menolak pengaduan tersebut dengan menyatakan bahwa pemilik bisnis "tidak memiliki tanggungjawab hukum" (*wet*).

b. Putusan *Hoge Raad* tanggal 10 Juni 1910

Dalam properti di Zuthpen, area bawah tanah berfungsi sebagai gudang barang-barang kulit. Keran utama di properti itu dibiarkan terbuka oleh warga, dan pipa di lantai atas mulai bocor. Akibat kebocoran tersebut, pemilik produk mengalami kerugian yang cukup parah. Perkara tersebut diajukan ke pengadilan atas dasar *onrechtmatige daad* gugatan tersebut dengan pertimbangan Pasal 1401 Belanda. Akan tetapi, *Hoge Raad* dalam kasasi menolak "tidak ada kesalahan melanggar undang-undang" (*onwetmatige daad*). Dengan demikian, hubungan kausal yang diisyaratkan antara "tidak berbuat dan kerugian yang timbul" juga tidak ada.

c. Putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919

Setelah beberapa tahun perkembangan praktik peradilan mengenai PMH, akhirnya *Hoge Raad* mengikuti tafsiran yang luas. Hal ini terbukti dari Putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 yang terkenal dengan *Lindenbaum-Cohen Arrest*. Lindenbaum mengajukan gugatan terhadap Cohen, mengklaim bahwa Cohen telah secara salah melukainya dengan membujuk seorang pekerja di perusahaan percetakan Lindenbaum & Co. untuk mengungkapkan rahasia perusahaan dengan menjanjikan hadiah dan insentif lain sebagai imbalan atas informasi yang dia butuhkan. Setelah merasa dirugikan, Lindenbaum mengajukan gugatan terhadap Cohen berdasarkan PMH Pasal 1401 BW Belanda. Pada tahap pertama, *Arrondissement Rechtbank* di Amsterdam meninjau kasus tersebut, memutuskan bahwa kasus tersebut sah dan menghukum Cohen untuk membayar ganti rugi. Cohen mengajukan banding ke *Gerechtshof* Amsterdam setelah menolak menerima keputusan tersebut. Hof menolak gugatan Lindenbaum dan menyatakan keputusan *Rechtbank* tidak sah. Lindenbaum kemudian mengajukan permohonan kepada *Hoge Raad*. Dengan alasan bahwa perbuatan Cohen itu melawan hukum (*onrechtmatig*), yaitu "bertindak atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang melakukannya sendiri, atau sebagian dari kesusilaan atau sikap kehati-hatian yang dianggap

pantas dalam kehidupan bermasyarakat terhadap diri sendiri atau objek orang lain”, *Hoge Raad* membatalkan keputusan *Gerechtshof* Amsterdam dalam putusan 31 Januari 1919.

Berdasarkan Putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 tersebut, Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) telah beralih dari penafsiran sempit menjadi penafsiran luas sehubungan dengan penyusunan PMH Pasal 1401 BW Belanda. Sebenarnya pengertian luas tersebut merupakan konsep perundang-undangan yang telah dimasukkan ke dalam rancangan peraturan perundang-undangan sejak tahun 1913 namun belum diundangkan. Dalam praktik peradilan perkara perdata, Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) menganut rumusan ini. Ternyata konsep “kesusilaan” juga telah dimasukkan ke dalam ranah hukum dalam rumusan luas tersebut, sehingga memungkinkan adanya penghapusan hukum terhadap perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kesusilaan sesuai dengan PMH Pasal 1401 BW Belanda.<sup>27</sup>

## **2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

### **a. Harus Terdapat Adanya Perbuatan**

Dari Pasal 1365 KUHPperdata jelas bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan” adalah suatu perbuatan yang dilakukan secara aktif. Karena “perbuatan” dikaitkan dengan “kelalaian” atau “kurangnya kehati-hatian” dalam Pasal 1366 KUHPperdata, maka hal ini menjadi persoalan yang menarik. Oleh karena itu, para ahli hukum umumnya berpendapat bahwa Pasal 1365 KUHPperdata mengatur tentang kegiatan aktif, sedangkan Pasal 1366 KUHPperdata mengatur perbuatan pasif, seperti tidak berbuat apa-apa atau membiarkan sesuatu terjadi dengan sendirinya. Menurut penafsiran yang lebih baru, Pasal 1365 KUHPperdata mencakup pengertian pelanggaran hukum baik melalui perbuatan aktif maupun pasif. Dari pernyataan di atas jelas terlihat bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam Pasal 1365 KUHPperdata meliputi dua pengertian, yaitu perbuatan dalam sudut pandang positif (aktif), yang mencirikan perbuatan yang merupakan akibat dari “melakukan sesuatu”. Aspek aktif dari istilah “perlawanan”

---

<sup>27</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 260-263.

ditunjukkan ketika seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu yang merugikan orang lain. Contoh perbuatan kesengajaan yang melanggar definisi aktif melawan hukum adalah ketika seseorang dengan sengaja membuat lubang pada dinding apartemen tetangga agar dapat mengintip ke dalam. Tindakan ini merusak privasi dan rasa aman tetangga, dan dari sudut pandang negatif (pasif), melibatkan kelalaian terhadap suatu kewajiban.

Seseorang dengan sengaja tidak mengambil tindakan atau berperilaku sedemikian rupa sehingga dapat menghindari kerugian pada orang lain, dan jika mereka dengan sengaja gagal memenuhi suatu kewajiban atau melanggar suatu kewajiban yang pada akhirnya mengakibatkan kerugian bagi orang lain mereka telah melanggar hukum tanpa menggunakan kekerasan fisik. Ungkapan “melawan hukum” bersifat pasif dalam pengertian ini. Salah satu contohnya adalah seseorang yang mengetahui bahwa mereka harus mematikan alarm kebakaran gedung apartemennya jika terjadi kebakaran. Namun, individu tersebut sengaja memilih untuk tidak membunyikan alarm atau memberi tahu pihak berwenang tentang api yang masih menyala. Tindakan pasif ini mungkin dianggap melanggar hukum jika merugikan orang lain, terutama jika tindakan tersebut tidak melakukan tindakan pencegahan yang diperlukan untuk menjaga keselamatan orang lain.

b. Perbuatan Tersebut Harus Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)

Sebelum tahun 1919, *Hoge Raad* dalam putusannya tanggal 6 April 1883 mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku atau hak subjektif orang lain yang diatur oleh norma hukum. Dengan kata lain, tindakan tersebut harus dibatasi secara khusus oleh peraturan perundang-undangan agar dapat dianggap sebagai PMH pada tahun tersebut. Akibatnya penafsiran PMH saat ini masih terbatas, masyarakat harus mampu menyebutkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan tuntutan agar berhak menerima ganti rugi berdasarkan PMH. Dari uraian di atas terlihat jelas bahwa hakim atau pengadilan pada saat itu menganut aliran hukum yang disebut peraturan perundang-undangan dalam mengambil keputusan dalam perkara PMH, aliran ini merupakan salah satu komponen dari

perspektif positivis hukum yang berpendapat bahwa undang-undang dan hukum dapat dipertukarkan dan bahwa masalah moral dan hukum harus dipisahkan secara tegas.

Menurut pandangan ini, satu-satunya sumber hukum adalah hukum itu sendiri, sehingga harus tegas dan tertulis. Putusan *Hoge Raad* dalam kasus *Lindenbaum vs Cohen* pada tanggal 31 Januari 1919 menandai dimulainya pergeseran besar penafsiran terhadap PMH setelah tahun 1919. Sejak lahirnya *Hoge Raad*, konsep PMH mulai dimaknai secara luas tidak hanya mencakup perbuatan yang melanggar hukum secara langsung namun juga perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, menjijikkan secara moral, atau melanggar norma sosial serta etika yang berlaku dalam masyarakat berkenaan dengan orang atau barang milik orang lain. Sejak saat itu, pengadilan di Indonesia yang saat itu masih menjadi bagian dari Hindia Belanda telah menafsirkan PMH secara lebih luas. Oleh karena itu, PMH setelah tahun 1919 dapat diartikan sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelakunya, melanggar norma kesusilaan, dan melanggar norma kesusilaan dalam mempertimbangkan harta benda dan kepentingan pribadi orang lain dalam pergaulan sosial.

c. Terdapat Kesalahan (*schuld*)

Istilah "perbuatan salah" menggambarkan tindakan berdosa yang disebabkan oleh perilaku pribadi serta kerugian yang diakibatkan oleh tindakan tersebut, perilaku dan kerugian dalam situasi ini harus cukup fleksibel agar sesuai dengan orang yang menyebabkannya. Dengan demikian, kondisi kesalahan digunakan untuk menyatakan bahwa seseorang yang melakukan PMH hanya akan dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang diakibatkannya apabila perbuatan yang menyebabkan kerugian tersebut dapat dilihat sebagai kesalahan yang diakibatkan oleh perbuatan orang tersebut. Pirlo menegaskan bahwa pengertian kesalahan (*schuld*) mencakup kesengajaan dan kecerobohan, aspek kecerobohan ini biasa disebut dengan kesalahan.

Mengenai kesengajaan, seseorang dianggap telah memenuhi syarat apabila pada waktu melakukan suatu perbuatan atau mengabaikan suatu kewajiban, ia menyadari akibat buruk yang dapat atau pasti akan timbul dari perbuatannya itu, meskipun ia telah sadar bahwa ia tetap melakukan perbuatan itu atau mengabaikan kewajibannya. Pasal 1365 KUHPerdara hanya mengartikan kesalahan menjadi tidak berarti apabila terjadinya PMH bukan karena “suatu motif untuk menghapus kesalahan tersebut”. Meski pelaku PMH tidak bersalah, namun aktivitasnya tetap ilegal karena alasan menghapus kesalahan, yang biasa disebut dengan alasan memaafkan. Baik pembenaran penghapusan kesalahan (pengampunan) maupun pembenaran. Pembetulan mempunyai akibat yang sama, yaitu pelaku tidak wajib melakukan perbaikan. Apabila suatu perbuatan memenuhi syarat-syarat berikut ini, maka dianggap mempunyai unsur kesalahan hukum dan dapat dituntut tanggungjawab hukum: kesengajaan, kelalaian (*culpa*), tidak adanya pembenaran atau alasan (*overmacht*), pembelaan diri, sakit jiwa, dan lain-lain.

d. Terdapat Kerugian (*shade*)

Akibat negatif yang diakibatkan oleh pelanggaran hukum dalam pengertian ini disebut sebagai kerugian. Meskipun terdapat perbedaan tertentu, namun penghitungan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara sama dengan menentukan ganti rugi karena wanprestasi. Walaupun Pasal 1243 KUHPerdara mengatur ketentuan mengenai ganti kerugian akibat wanprestasi, namun KUHPerdara tidak mengatur secara tegas ganti kerugian yang harus dibayar karena PMH. Oleh karena itu, aturan yang sama berlaku terhadap ganti rugi karena wanprestasi juga dapat digunakan untuk menetapkan ganti rugi karena PMH.

e. Terdapat Adanya Hubungan Sebab Akibat

Baik konteks Hukum Pidana maupun Hukum Perdata dapat memperoleh manfaat dari penerapan gagasan sebab akibat. Pengertian kausalitas diterapkan dalam Hukum Pidana untuk menyalahkan akibat atau akibat tertentu dari suatu tindakan. Sebaliknya, gagasan sebab akibat diterapkan dalam Hukum Perdata untuk menentukan apakah suatu Perbuatan Melawan Hukum dan kerugian yang diakibatkannya cukup jelas hubungannya sehingga pelaku dapat dimintai

pertanggungjawaban. Selanjutnya, kita akan mempelajari lebih dalam gagasan hubungan sebab akibat, khususnya *conditio sine qua non*, atau "kondisi absolut" yang merupakan teori kausalitas Von Buri.

Teori ini berpendapat bahwa faktor apa pun yang diperlukan agar suatu akibat terwujud juga merupakan penyebab akibat tersebut. Menurut Von Buri, suatu unsur atau tindakan dianggap sebagai suatu kondisi akibat jika tidak mungkin dihilangkan untuk mencegah terjadinya dampak. Dengan kata lain, setiap perbuatan atau unsur yang menjadi prasyarat terjadinya suatu akibat harus dianggap sebagai sebab akibat itu; jika kondisi tersebut tidak dapat dihilangkan untuk mencegah timbulnya akibat, maka dianggap memenuhi persyaratan. Misalnya, tumpukan kertas surat yang sangat mudah terbakar di lobi gedung merupakan salah satu syarat mutlak terjadinya kebakaran di sebuah kompleks apartemen. Teori kausalitas Von Buri menyatakan bahwa akumulasi surat-surat kertas merupakan prasyarat yang diperlukan untuk terjadinya kebakaran. Kebakaran tidak akan terjadi jika tumpukan kertas surat tidak ada atau dikeluarkan. Oleh karena itu, tumpukan surat kertas dianggap sebagai asal muasal api dalam paradigma *conditio sine qua non*. Von Kries juga mengajukan teori kausalitas yang disebut *appropriate veroorzaking* yang artinya setara. Menurut gagasan ini, suatu tindakan harus dianggap sebagai sebab akibat jika diimbangi dengan akibat yang mengikutinya. Standar yang masuk akal menjadi landasan untuk menentukan tindakan yang seimbang. Pertimbangan dan perbuatan yang berpotensi menimbulkan akibat berdasarkan pertimbangan yang wajar dianggap sebagai sebab.

Jenis permasalahan yang diketahui atau patut diwaspadai oleh pelaku (prognosis subjektif) termasuk dalam pengertian pertimbangan yang wajar dalam situasi ini. Hal ini menunjukkan bahwa suatu tindakan yang konsisten dengan hasil yang dihasilkannya dan bahwa pelaku mengetahui, atau seharusnya mengetahui, bahwa tindakannya akan menghasilkan suatu hasil yang tidak sah dan dikenakan sanksi hukum adalah apa yang dianggap sebagai penyebab dari hasil tersebut. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan hanya berlaku apabila suatu peristiwa atau perbuatan yang dianggap melawan hukum tidak didukung oleh Alasan Pembena

(*rechtvaardigingsgronden*), yaitu unsur yang dapat membuktikan tidak sahnya perbuatan tersebut. Oleh karena itu, meskipun suatu tindakan mungkin ilegal secara umum, tindakan tersebut dapat diperbolehkan dalam kasus-kasus tertentu jika terdapat faktor-faktor yang meniadakan atau menjelaskan ilegalitasnya. Faktor-faktor berikut termasuk dalam kategori pembenaran yaitu, keadaan darurat (*noodweer*), ketentuan atau perintah undang-undang, perintah kantor (*ambtelijk bevel*), dan keadaan memaksa (*overmacht*).<sup>28</sup>

### 3. Dampak Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Segala kerugian harus dikompensasi oleh pelaku PMH. Oleh karena itu, penting bagi kita untuk menyelidiki jenis klaim yang mungkin dibuat dalam konteks PMH. Tanggungjawab ganti rugi yang dilakukan atau dituntut oleh pihak lawan tentu dapat diakibatkan oleh dampak yang ditimbulkan oleh pelaku dalam PMH. Tuntutan yang dapat diajukan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara bermacam-macam, misalnya tuntutan ganti rugi berupa uang, tuntutan barang atau pengembaliannya kepada keadaan semula, permohonan pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan itu melawan hukum, permohonan untuk menghentikan atau menghentikan perbuatan yang dilakukan secara melawan hukum, permintaan agar suatu perbuatan yang dilakukan secara melawan hukum dibatalkan atau dihilangkan, dan permintaan keterangan mengenai keputusan atau perbaikan tertentu.<sup>29</sup>

#### C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli (*koop en verkoop*) adalah terjadinya suatu peristiwa hukum antara dua belah pihak atau lebih dalam melakukan suatu perjanjian yang di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

---

<sup>28</sup> Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi, *Jurnal The Prosecutor Law Review*, Vol. 2, Nomor 1, Tahun 2024, hlm. 37-44.

<sup>29</sup> Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi, *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 10, Nomor 2, Tahun 2013, hlm. 113.

#### **D. Tinjauan Umum Penjual Tanah Sengketa**

Penjual adalah pihak mana pun yang memiliki barang atau jasa yang mereka berikan kepada orang lain untuk mendapatkan keuntungan. Ada banyak jenis penjual yang berbeda, tergantung pada entitas dan barang serta jasa yang mereka jual. Mereka dapat berupa individu atau perusahaan, dan beberapa bahkan mungkin investor.<sup>30</sup> Tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya diperebutkan oleh dua belah pihak dan di mana mereka saling memperebutkan untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut.<sup>31</sup> Penjual tanah sengketa adalah seorang atau perorangan yang melakukan aktivitas jual beli dengan objek atau barang berupa tanah yang berstatus diperebutkan oleh kedua belah pihak dalam merebutkan haknya, yang berarti tanah dengan status sengketa.

#### **E. Tinjauan Umum Pembeli Beritikad Baik**

##### **1. Pembeli Beritikad Baik**

Pembeli yang melaksanakan tanggungjawabnya seperti meneliti dengan cermat fakta-fakta material atau data fisik serta keabsahan peralihan hak atau data yuridis atas tanah yang dibelinya sebelum dan selama proses peralihan hak atas tanah, dan tidak mengetahui adanya cacat dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya, dikatakan beritikad baik..<sup>32</sup>

##### **2. Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan KUHPerdato**

Asas “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang” merupakan fungsi umum dalam hukum harta benda yang menyatakan bahwa apabila hak milik (bezit) diperoleh dengan itikad baik, maka pemerintah harus menjaganya. Pada hakikatnya jual beli sebagai hibah atau pengalihan hak tanggungan harta benda mengalihkan hak milik, sehingga memberikan kekuasaan kepada pihak

---

<sup>30</sup> investopedia, <https://www.investopedia.com/terms/s/seller.asp>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2024 pukul 04.24 WIB

<sup>31</sup> Hartana, Marta Cristina, Persengketaan-Persengketaan Tanah di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 7, Nomor 3, Tahun 2019, hlm. 73.

<sup>32</sup> Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, Elizabeth Lestari Taruli Lubis, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta : LeIP, 2016, hlm. 13-14.

penerima atas barang yang bersangkutan. Demikian pula melalui transaksi jual beli yang dilakukannya, pembeli memperoleh hak kebendaan.

Pembeli memperoleh hak kebendaan berdasarkan itikad baik, maka perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik pada hakikatnya itulah yang disebut. Dalam KUHPerdara Pasal 531 “Apabila pemegang *bezit* memperoleh sesuatu dengan memperoleh hak untuk memilikinya tanpa mengetahui kekurangannya, maka hal itu disebut *bezit* dengan itikad baik.” Meskipun ketidakjujuran atau itikad buruk pada seorang *Bezitter* harus ditunjukkan, kejujuran atau itikad baik dianggap selalu ada pada setiap *Bezitter* dari sudut pandang Hukum Perdata. Artinya meskipun dipertanyakan, *Bezitter* jujur karena keseluruhannya tidak dapat diperlihatkan sebaliknya.

“Itikad baik selalu diasumsikan ada dalam diri setiap pemegang kedudukan, siapa pun yang menuduhnya beritikad buruk harus membuktikan tuduhannya,” sebagaimana tercantum tegas dalam Pasal 533 KUHPerdara. Jelaslah dari bunyi Pasal 533 KUHPerdara bahwa pada hakikatnya setiap orang yang mempunyai kedudukan harus selalu dianggap beritikad baik, kecuali terbukti sebaliknya. Artinya, siapa pun yang membantah bahwa seseorang yang mempunyai otoritas memperoleh kedudukannya dengan itikad buruk harus memberikan bukti itikad buruk tersebut. Hal ini dapat dibaca sebagai indikasi bahwa seseorang dapat membedakan antara *bezit* yang beritikad baik dan *bezit* yang bermaksud jahat berdasarkan pengetahuannya mengenai keabsahan hak milik yang diperolehnya. Sampai hal sebaliknya dapat dibuktikan (oleh pengadilan), semua pemegang *bezit* secara teori akan dianggap sebagai pemegang *bezit* yang bertindak dengan itikad baik.

Dengan demikian, sampai dapat dibuktikan bahwa *bezitter* memperoleh *bezit te kwader trouw* secara tidak jujur, orang yang menguasai suatu objek berdasarkan *bezit* akan selalu dianggap sebagai *bezitter te goeder trouw*. Karena "ketidakjujuran" perlu "dibuktikan", namun "kejujuran" seharusnya ada dalam diri setiap orang" menurut teori hukum. Karena tanah menurut definisinya adalah harta tak bergerak, maka perlindungan pembeli dengan itikad baik ditawarkan dalam transaksi pembelian dan penjualan tanah. Selain merupakan peralihan hak

dengan transisi nyata, peralihan hak atas tanah juga memerlukan perubahan nama. Penjual harus merupakan orang yang mempunyai kesanggupan hukum untuk mengajukan gugatan agar nama pembeli dan penjual dapat dibalik. Karena pembeli tidak mengetahui kekurangan pada produk yang diperjualbelikan, maka perlindungannya dilakukan dengan itikad baik.

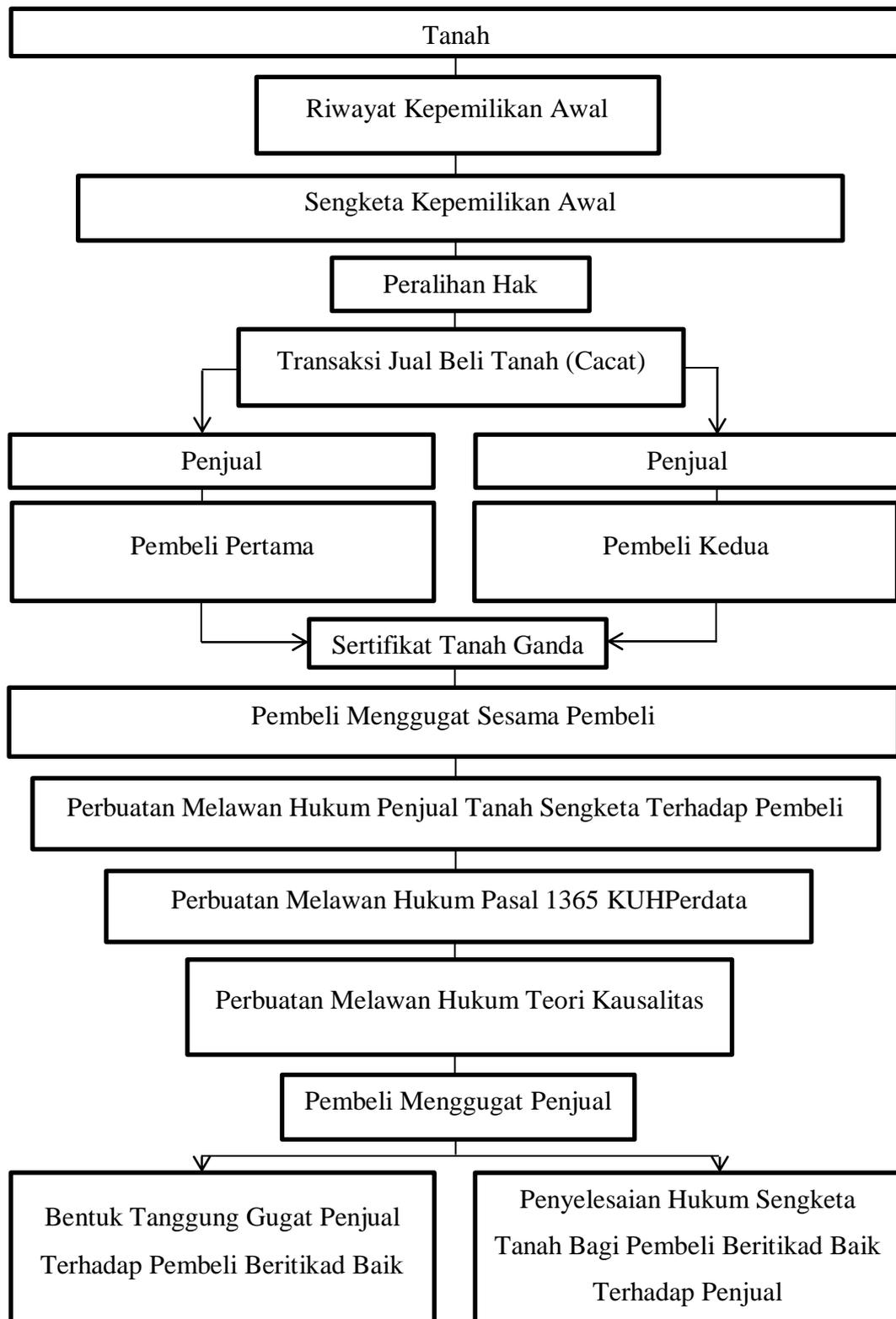
### **3. Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Yurisprudensi 6/Yur/Pdt/2018**

Pembeli tanah dianggap beritikad baik apabila jual belinya diselesaikan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan, atau melalui kantor lelang negara. Pada kenyataannya, perselisihan pendapat mengenai jual beli tanah sering kali timbul karena adanya pembelian atau penjualan yang tidak jujur oleh salah satu pihak.

Banyak keputusan dalam berbagai kasus yang ditemukan menguntungkan pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Namun, tidak ada pedoman eksplisit dalam undang-undang dan peraturan terkait mengenai siapa yang memenuhi syarat sebagai Pembeli dengan Itikad Baik. Menurut Pasal 531 KUHPerdara, seorang *bezit* yang “memperoleh suatu harta dengan menjamin hak milik, jika ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya” adalah perbuatan dengan itikad baik. Lebih lanjut, Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) tidak memberikan syarat tambahan bagi pembeli yang beritikad baik; perjanjian ini hanya menetapkan bahwa perjanjian harus diselesaikan dengan itikad baik.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung mengenai jual beli tanah yang dilakukan melalui balai lelang negara atau di hadapan PPAT dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembeli tanah tersebut beritikad baik dan harus dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Alhasil, putusan hukum tersebut kini menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung.

## F. Kerangka Berfikir



**Gambar 1. Kerangka Berfikir**

Keterangan:

Berdasarkan kerangka berfikir diatas dapat dijelaskan bahwa penjualan tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki hak dapat menimbulkan akibat hukum kepada Pembeli Beritikad baik, dalam kasus posisi yang menjadi acuan penelitian ini penjual tanah yang tidak memiliki hak menyebabkan terjadinya Pembeli Beritikad baik melawan sesama Pembeli Beritikad baik. Pembeli sudah melakukan kewajibannya sebelum membeli agar dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad baik dengan tujuan mendapatkan perlindungan hukum, tanah menjadi status sengketa dikarenakan ada seseorang yang menempati tanah yang dirasa telah dibeli secara sah dari penjual, sehingga Pembeli Beritikad baik tersebut menggugat orang yang dianggapnya menempati tanpa izin. Sedangkan di sisi lain selaku tergugat juga merasa bahwa memiliki dan membeli tanah tersebut secara sah sehingga juga dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad baik, penjual tanah sengketa dapat dikatakan melakukan PMH karena menimbulkan akibat hukum diantara kedua Pembeli Beritikad baik dan dapat dikenakan tanggung gugat atas perbuatannya karena pembeli yang dirugikan dilindungi hukum.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai bagaimana bentuk pertanggunggugatan hukum dapat diterapkan pada penjual yang melakukan PMH dalam transaksi jual beli tanah yang merugikan Pembeli Beritikad baik serta bagaimana penyelesaian hukum bagi Pembeli Beritikad baik dalam menghadapi sengketa tanah akibat PMH yang dilakukan oleh penjual.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Penulisan ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah berbagai bahan hukum tertulis. Penelitian hukum normatif memusatkan perhatiannya pada analisis produk hukum seperti undang-undang, dengan menggunakan pendekatan studi normatif. Fokus utamanya adalah mengkaji hukum sebagai serangkaian norma atau aturan yang mengatur perilaku dalam masyarakat. Dalam penelitian ini, penulis hendak mengidentifikasi hukum positif, prinsip-prinsip dasar, doktrin hukum, serta penemuan hukum dalam konteks kasus spesifik mengenai Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik. Selain itu penelitian hukum normatif juga melibatkan penyusunan sistem hukum, analisis tingkat keselarasan, perbandingan hukum, dan kajian sejarah hukum.

Bahan hukum tersebut termasuk doktrin, asas-asas hukum, norma-norma, Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diteliti mengenai Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data-data berupa teori dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, data-data ini kemudian akan dianalisis dan disimpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang diajukan.

## **B. Pendekatan Masalah**

Menelaah setiap undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dipertimbangkan adalah pendekatan perundang-undangan. Peneliti yang menggunakan pendekatan metode hukum perlu menguasai konsep dan struktur hierarki yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 1 Ayat (2), menjelaskan tentang konsep Peraturan Perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan adalah ketentuan tertulis yang dibuat oleh lembaga atau pejabat negara yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum. Menurut pengertian ini, peraturan perundang-undangan terdiri dari undang-undang dan peraturan. Oleh karena itu, penggunaan peraturan perundang-undangan sebagai landasan analisis dikenal dengan metode berbasis peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan yang merupakan metode yang digunakan dalam penelitian ini berpusat pada pemeriksaan dan pengkajian terhadap peraturan-peraturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Secara khusus, penelitian ini akan melihat undang-undang dan peraturan yang relevan terkait Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.

## **C. Sumber Dan Jenis Data**

Berdasarkan sumbernya, data terbagi menjadi dua jenis data yang diperoleh secara langsung dan data yang diperoleh dari bahan pustaka. Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu hasil penelitian kepustakaan melalui studi dokumen, arsip, dan literatur-literatur yang bersifat teoritis, konsep-konsep, dan asas-asas hukum terkait permasalahan yang diteliti.

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah tinjauan yuridis terhadap Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik, bahan hukum yang dimaksud terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang berkekuatan hukum mengikat berupa undang-undang yang terdiri dari:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
  - e. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah
  - f. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - g. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
  - h. Yurisprudensi 6/Yur/Pdt/2018
2. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan-bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer dan bukan merupakan dokumen resmi yang dapat membantu dalam melakukan analisis terhadap bahan hukum primer, bahan hukum ini dapat berupa buku, jurnal, serta artikel hukum yang berkaitan.
3. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap kedua bahan hukum sebelumnya yaitu bahan Hukum Primer dan bahan Hukum Sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan langkah penting dalam penelitian. Dalam penelitian ini, data dikumpulkan menggunakan teknik pengumpulan data studi pustaka. Penulis melakukan beberapa langkah berikut:

##### **1. Studi Pustaka**

Pengkajian informasi tertulis mengenai hukum meliputi berbagai sumber yang secara luas dipublikasikan dan diperlukan dalam penelitian hukum normatif. Dalam penelitian ini, metode studi kepustakaan dilakukan dengan membaca, mencatat, dan mengutip informasi dari peraturan-perundang undangan, dokumen kontrak perjanjian, literatur buku, dan data yang diperoleh melalui penelusuran internet yang berkaitan dengan Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.

##### **2. Studi Dokumen**

Studi dokumen adalah pemeriksaan terhadap bahan hukum tertulis yang tidak tersedia untuk umum tetapi mungkin diketahui oleh sebagian pihak. Dalam penelitian ini, metode studi dokumen dilakukan dengan membaca, mencatat, dan mengutip informasi dari dokumen elektronik yang berkaitan dengan Analisis Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Penjual Tanah Sengketa Terhadap Pembeli Beritikad Baik.

#### **E. Teknik Pengolahan Data**

Penelitian ini menggunakan teknik pengolahan data dengan cara:

##### **1. Seleksi Data**

Proses ini melibatkan pemilihan data yang relevan dan sesuai dengan fokus penelitian, data yang dipilih harus mendukung tujuan penelitian dan mampu menjawab pertanyaan penelitian yang diajukan. Dalam Penelitian ini, data tertulis disusun secara hierarki dari peraturan yang tinggi sampai peraturan yang terendah.

##### **2. Editing Data**

Meneliti kembali data yang terkumpul untuk memastikan keakuratannya dan melengkapi data yang belum lengkap.

### 3. Analisis dan Pengkajian Data

Melakukan analisis dan pengkajian secara komprehensif terhadap data yang telah diedit.

#### **F. Analisis Data**

Proses pengolahan dan analisis data hasil penelitian untuk menjawab pertanyaan yang diajukan disebut dengan analisis data. Informasi yang diperoleh dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier dalam penelitian ini dikaji secara kualitatif, kemudian diolah dan dipahami secara menyeluruh sehingga menghasilkan gambaran mengenai hukum yang ada mengenai tanggung gugat Perbuatan Melawan Hukum penjual tanah sengketa terhadap Pembeli Beritikad baik serta penyelesaian hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penjual terhadap Pembeli Beritikad baik.

Dengan membahas dan mendeskripsikan permasalahan secara menyeluruh, maka hasil analisis data disajikan secara deskriptif. Hal ini bertujuan untuk menawarkan pemahaman yang menyeluruh dan jelas tentang hasil penelitian. Kesimpulan penelitian kemudian dikembangkan berdasarkan temuan analisis dan deskripsi. Simpulan yang membahas permasalahan kajian ini dituliskan dalam bentuk kalimat yang metodis dan ilmiah. Pembuatan kesimpulan dimulai dari isu-isu yang luas, berlanjut ke isu-isu yang lebih terfokus, dan berpusat pada temuan-temuan penelitian. Oleh karena itu, analisis data sangat penting untuk menghasilkan temuan yang valid, dapat dipercaya, dan dapat dipertanggungjawabkan dalam penelitian kualitatif.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber ekonomi. Fungsi ekonomi tanah tercermin dalam aktivitas transaksi jual beli dan sewa menyewa. Dengan jumlah yang terbatas dan peningkatan populasi, permintaan akan tanah cenderung meningkat. Tanah sering menjadi objek transaksi jual beli. Namun, kelemahan dalam sistem sertifikasi dan peralihan hak atas tanah dapat memicu sengketa, seperti kasus pembeli melawan penjual atau bahkan sesama pembeli akibat penjualan tanah dengan sertifikat tanah ganda. Pertanggungjawaban hukum dapat dikenakan kepada penjual yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam transaksi jual beli tanah yang merugikan Pembeli Beritikad baik. Ganti kerugian dapat mencakup nilai tanah dan kerugian lain yang terukur secara finansial, serta kerugian non fisik yang dapat dikompensasi secara finansial seperti biaya alih profesi. Nilai ganti kerugian ditetapkan berdasarkan penilaian yang disampaikan kepada lembaga pertanahan. Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, atau bentuk lain yang disepakati oleh para pihak. Perlindungan hukum, termasuk hak untuk menuntut tanggung gugat, umumnya diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik.

2. Penyelesaian Hukum bagi pembeli dalam menghadapi sengketa tanah akibat PMH yang dilakukan oleh penjual berbeda dengan pihak yang berhak menuntut penjual. Pembeli Beritikad baik maupun pembeli tanpa status itikad baik dapat menempuh penyelesaian hukum, baik melalui litigasi (pengadilan) maupun non litigasi (di luar pengadilan). Namun, jaminan keberhasilan penyelesaian hukum berbeda bagi kedua pihak. Dalam sengketa tanah yang melibatkan pembeli melawan sesama pembeli akibat PMH yang dilakukan oleh penjual, pihak yang dirugikan baik materiil maupun immateriil dapat menempuh mediasi. Jika tercapai kesepakatan, penjual dapat dikenakan tanggung gugat ganti kerugian jika terbukti memenuhi unsur-unsur PMH. Pembeli beritikad baik memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut penjual karena perlindungan hukum atas haknya, sedangkan pembeli tanpa itikad baik tidak sepenuhnya memiliki jaminan ganti kerugian. Oleh karena itu, ganti kerugian bagi pembeli tanpa itikad baik lebih bergantung pada kesepakatan dan bantuan dari Pembeli Beritikad baik.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dibutuhkannya pembaharuan dalam sistem sertifikasi dan peralihan hak atas tanah di Indonesia untuk meminimalisir potensi terjadinya sengketa. Dalam kasus putusan, kelemahan sistem sertifikasi dan peralihan hak atas tanah terlihat dari adanya sengketa kepemilikan yang dipicu oleh sertifikat yang kemudian dibatalkan seperti yang terjadi dengan Putusan PTUN Kendari dalam membatalkan SHM penggugat. Langkah-langkah preventif, seperti peningkatan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah perlu ditingkatkan. Selain itu, penegakan hukum terhadap penjual yang terbukti melakukan PMH dalam transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara tegas dan konsisten untuk memberikan efek jera dan melindungi kepentingan Pembeli Beritikad baik. Seperti yang terjadi ketika tergugat

dalam putusan mengklaim tanah milik penggugat dan menguasai tanah milik penggugat, perlu ada mekanisme yang lebih efektif untuk melindungi Pembeli Beritikad baik dan memastikan tanggung gugat atas kerugian akibat dari penjual yang melakukan kecurangan.

2. Penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan Pembeli Beritikad baik dan pembeli tanpa itikad baik, pengadilan dan pihak terkait lainnya lebih aktif dalam mendorong mediasi sebagai upaya awal penyelesaian. Selain itu perlu adanya kejelasan yang lebih luas dari pemerintah mengenai perbedaan hak dan perlindungan hukum bagi Pembeli Beritikad baik dan pembeli tanpa itikad baik, dan diberlakukannya sosialisasi pada masyarakat sehingga para pihak memiliki pemahaman yang lebih baik tentang posisi hukum mereka. Pentingnya status Pembeli Beritikad baik dikarenakan mendapat perlindungan hukum, sehingga meminimalisir potensi terjadinya sengketa di waktu yang akan datang. Hal ini penting untuk menciptakan proses penyelesaian sengketa yang adil dan efisien.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Arba, H. (2019). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fuady, Munir. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hamzah, Andi. (2005). *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, Peter. Mahmud. (2016). *Prinsip-prinsip Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Notoatmojo, Soekidjo. (2010). *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Perangin, Effendi. (1986). *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Rajawali.
- Poerwadarminta, W. J. (1998). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Tanpa Penerbit.
- Putro, Widodo. Dwi., Zuhairi, Ahmad., Salam, Syukron., & Taruli Lubis, Elizabeth. Lestari. (2016). *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP.
- Saleh, Roeslan. (1984). *Tentang Tindak-Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*. Jakarta: BPHN.
- Setiawan, I. Ketut. (2018). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, Rachmat. (1982). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Alumni.
- Siahaan, Marihot. P. (2005). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktik)*. Jakarta: Rajawali.
- Sutedi, Adrian. (2014). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Yurisprudensi 6/Yur/Pdt/2018

## JURNAL

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya : Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

Hartana, & Cristina, Marta. (2019). Persengketaan-Persengketaan Tanah di Indonesia. *Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, VII(3)*, 73.

Larasati, Nurfika. Maulina., Subiyanto, Sawitri., & Sukmono, Abdi. (2017). Analisis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Kecamatan Banyumanik Tahun 2016. *Geodesi Undip, VI(4)*, 90.

Mustamu, Julista. (2014). Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi). *Sasi, XX(2)*, 22.

Ningsih, Ayup. Suran., & Wardhani, Harumsari. Puspa. (2024). Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi. *The Prosecutor Law Review, II(1)*, 37-44.

Panget, Ardiles. Eric. (2013). Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda. *Lex Administratum, I(3)*, 43-44.

Rosita. (1979). Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi). *Islamic Law, VI(2)*, 99-113.

Slamet, Sri. Redjeki. (2013). Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbantuan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi. *Lex Jurnalica, X(2)*, 113.

Sukmawati, Putu. Diva. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Ilmu Hukum Sui Generis*, II(2), 90.

## **WEBSITE**

Arisandi, Ernanto. (2022, Mei 27). *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*. Dipetik Oktober 24, 2024, dari djkn kemenkeu: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

Auli, Renata. Christha. (2024, Agustus 16). *Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*. Dipetik Oktober 29, 2024, dari hukumonline: <https://www.hukumonline.com>

Hakeem, Sultan. Akhbarul. (2023, Juli 4). *Kumpulan Pertanyaan dan Jawaban Seputar Dinas Pertanahan Kab. Pidie Jaya*. Retrieved Februari 13, 2025, from dinas pertanahan kab pidie jaya: <https://distanah.pidiejayakab.go.id>

Kusumasari, Diana. (2011, April 14). *Apa Arti Tanggung Gugat?* Dipetik Februari 4, 2025, dari hukumonline: <https://www.hukumonline.com>

Mitchell, Cory. (2022, Juni 30). *Apa itu Penjual? Definisi, Tugas, Jenis, dan Contoh*. Dipetik Oktober 29, 2024, dari investopedia: <https://www.investopedia.com>

Santo, Paulus. Aluk. (2016, Mei 31). *Mempertanyakan Konsepsi Tanggung Gugat*. Dipetik Februari 4, 2025, dari businesslawbinus: <https://business-law.binus.ac.id>