



# Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tanah Sita Eksekusi

Nafisa Auliany\*, Sepriyadi Adhan S, FX Sumarja

Universitas Lampung

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif dan Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tipe penelitian deskriptif dengan pendekatan masalah menggunakan pendekatan kasus (*legal case study*). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian perbuatan Pihak B dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang menimbulkan kerugian bagi baik materiil maupun immateriil dan Perlindungan hukum berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli dalam hal terjadi sengketa dapat diselesaikan dengan tuntutan perdata ke pengadilan.

**Kata kunci:** Perbuatan Melawan Hukum, Tanah, Penguasaan Tanah.

DOI: <https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i4.3955>

\*Correspondence: Nafisa Auliany

Email: [nafisaauliaaa28@gmail.com](mailto:nafisaauliaaa28@gmail.com)

Received: 21-04-2025

Accepted: 15-05-2025

Published: 06-06-2025



**Copyright:** © 2025 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** This research aims to analyze whether the act is unlawful and legal protection for third parties in good faith. The method used is normative juridical, by examining the application of rules or norms in positive law and the type of research used in this research is descriptive research type with a problem approach using a case approach (*legal case study*). The legal materials used in this research are primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the research of Party B's actions can be categorized as unlawful acts in accordance with Article 1365 of the Civil Code which causes material and immaterial losses and legal protection serves as a guarantee of legal certainty in buying and selling transactions in the event of a dispute can be resolved with a civil claim to the court.

**Keywords:** *Unlawful Acts, Land, Land Tenure.*

## Pendahuluan

Indonesia sebagai negara kepulauan yang memiliki luas wilayah daratan dan lautan yang kaya akan sumber daya alam yang melimpah. Di antara berbagai sumber daya tersebut, tanah merupakan salah satu komponen yang memiliki nilai strategis tinggi, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat bagi kelangsungan hidup dan perkembangan manusia akan tetapi juga sebagai lahan untuk kegiatan sekoni seperti bisnis, pertanian serta pembangunan infrastruktur. Dengan pentingnya posisi tanah dalam berbagai aspek kehidupan, muncul kebutuhan akan sistem hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah secara adil dan berkelanjutan. Menyadari hal tersebut, pemerintah Indonesia telah

menyusun kerangka hukum yang komprehensif dalam bidang pertanahan. Salah satu dasar hukum utama yang mengatur masalah agraria di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selanjutnya dalam rangka mengimplementasikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA pemerintah kemudian menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini berperan sebagai instrumen administratif yang bertujuan untuk menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, teratur, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Hukum perdata Indonesia yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdiri dari serangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan antara individu yang satu dengan individu lainnya. Hukum perdata ini mengatur berbagai aspek kehidupan bail sosial dan ekonomi yang melibatkan interaksi antar individu, baik dalam bentuk perjanjian, transaksi, maupun perbuatan hukum lainnya. Dalam implementasinya, hubungan hukum antar individu sering kali menimbulkan berbagai macam sengketa yang umumnya muncul Ketika salah satu pihak merasa dirugikan akibat tindakan atau perbuatan pihak lain (Rohim & Romadhoni, 2021).

KUHPerdata serta peraturan terkait lainnya, memberi perlindungan yang jelas terhadap hak individu atas property, termasuk hak kepemilikan dan penguasaan tanah. Perlindungan tersebut bertujuan untuk menjaga hak-hak dasar individu dalam memiliki dan mengelola asset secara sah dan adil. Tanah sebagai salah satu bentuk property yang mempunyai nilai ekonomi dan sosial yang signifikan seringkali menjadi objek sengketa. Dalam praktiknya banyak dari sengketa yang berkaitan dengan tanah sering kali berawal dari perbuatan melawan hukum, dimana pihak tertentu secara tidak sah menduduki, menguasai atau memanfaatkan tanah milik orang lain tanpa adanya hak yang sah.

Penguasaan atas tanah oleh pihak lain yang bukan pemilik sah, namun mendudukinya dengan itikad baik dan tanpa gangguan atau keberatan dari pihak lain dalam jangka waktu tertentu maka dapat mengarah pada pengalihan hak atas tanah tersebut menjadi hak milik yang sah, namun permasalahan sering timbul berkaitan dengan penguasaan tanah yang dilakukan tanpa adanya hak yang sah atau dasar hukum yang jelas. Penguasaan tanah tanpa hak ini merujuk kepada situasi dimana seseorang atau badan hukum menggunakan, mengelola, atau menguasai suatu tanah yang sebenarnya bukan miliknya, tanpa adanya alas hak yang sah dan dilakukan dengan cara melanggar hukum atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Uway, 2017).

Sengketa tanah sering terjadi di berbagai wilayah di Indonesia, baik di daerah pedesaan maupun perkotaan. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya luas lahan sementara jumlah penduduk yang terus meningkat. Sengketa tanah menjadi isu yang tidak pernah berakhir karena semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan, terutama di kawasan yang berkembang pesat (Rahman, 2018). Permasalahan ini diperburuk dengan lemahnya pengaturan dan ketidakjelasan status hukum atas kepemilikan tanah, yang menyebabkan banyaknya sengketa antar individu, masyarakat, dan pemerintah (Suryani, 2017). Dalam konteks ini, sengketa pertanahan menjadi fenomena yang terus berkembang, seiring dengan meningkatnya tekanan terhadap sumber daya alam dan lahan (Putra, 2019).

Proses penyelesaian sengketa tanah sering kali melibatkan tindakan sita oleh Pengadilan sebagai upaya untuk mengamankan objek sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam beberapa kasus, tindakan terhadap tanah yang sudah disita justru menimbulkan sengketa baru, terutama yang berkaitan dengan perbuatan melawan 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 penjual tanah sitaan secara tidak sah.

Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Busro, 2012). Salah satu kasus sengketa atas tanah sita eksekusi dalam Putusan pengadilan Nomo 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk yaitu seorang individu, disebut sebagai pihak A mengajukan gugatan perdata terkait sengketa tanah terhadap pihak B dan beberapa pihak lainnya yang berawal dari perselisihan hubungan industrial antara ayah pihak A dan pihak B. Pihak B diwajibkan membayar ganti rugi, akan tetapi tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Pihak A kemudian mengajukan sita eksekusi terhadap tanah Pihak B, tetapi pihak A menemukan bahwa tanah tersebut dijual kepada pihak ketiga tanpa seizin pengadilan. Akibatnya pihak A mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial atas perbuatan Pihak B.

Pada kasus diatas berdasarkan pertimbangan yang diberikan oleh Majelis Hakim, memutuskan bahwa perbuatan Pihak B merupakan perbuatan yang melawan hukum sebagai akibat dari tindakan tersebut Pihak B dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Pihak A baik secara materiil maupun immaterial dengan jumlah sebesar Rp. 5.772.225.000,00 (lima milyar tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah). 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.

Berdasarkan latar belakang akan mengkaji mengenai apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak berdasarkan kasus tersebut. Tujuan penulisan dari artikel ini adalah untuk menganalisis apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

## Metodologi

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (Mertokusumo, 2014), yaitu mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang (Muhammad, 2004). Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif dengan pendekatan masalah menggunakan pendekatan kasus atau *legal case study* (Soehino, 2015). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier (Marzuki, 2017). Metode pengelolaan data dalam penelitian ini menggunakan metode pemeriksaan data, rekonstruksi data, sistematisasi data, serta data akan dianalisis secara kualitatif (Arief, 2019). Penafsiran gramatikal ini sangat relevan

dalam penelitian ini yang menekankan pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan atau dokumen hukum lain berdasarkan bahasa yang dipergunakan dalam dokumen tersebut (Soehino, 2015).

## Hasil dan Pembahasan

### Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tanah Sita Eksekusi

Pada perkara tersebut Pihak A dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Pihak B telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang telah merugikan Penggugat. Pasal 1365 KUH Perdata merumuskan perbuatan melawan hukum yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut (Halipah et al., 2023). Perbuatan melawan hukum dikenal dalam bahasa Belanda sebagai *onrechtmatige daad*, sementara dalam bahasa Inggris disebut sebagai *tort* yang berasal dari kata Latin *torquere* atau *tortus*, yang kemudian berkembang dalam bahasa Prancis. Demikian pula, kata *wrong* berasal dari kata bahasa Prancis *wrung* yang merujuk pada makna kesalahan atau kerugian (Hapdi, Aswandi, & Zain, 2023).

Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), definisi mengenai perbuatan melawan hukum tidak dijelaskan secara tegas atau rinci. Pasal ini hanya mengatur hak seseorang untuk mengajukan tuntutan Ganti rugi apabila ia mengalami kerugian yang disebabkan oleh kesalahan atau tindakan yang salah dari pihak lain. Dengan demikian, meskipun Pasal 1365 KUH Perdata tidak memberikan rumusan yang jelas mengenai konsep *onrechtmatige daad*, pasal ini lebih berfokus pada pengaturan mekanisme hukum yang terkait dengan hak individu untuk memperoleh Ganti rugi apabila perbuatan tersebut berakibat merugikan dirinya. Pasal ini menetapkan sejumlah syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk dapat mengajukan tuntutan Ganti rugi di hadapan Pengadilan Negeri, sebagai Upaya untuk memperoleh kompensasi akibat perbuatan yang melanggar hukum (Djojodirdjo, 2010).

Sebelum tahun 1919, Hoge Road memberikan definisi terhadap perbuatan melawan hukum yaitu sebagai tindakan yang melanggar hak orang lain atau kewajiban hukum yang dimiliki oleh pelaku. Akan tetapi setiawan berpendapat bahwa penafsiran yang sempit terhadap konsep tersebut berpotensi merugikan pihak yang seharusnya dapat mengajukan gugatan, karena tidak semua kepentingan atau hak individu diatur secara eksplisit oleh undang-undang (Salam, 2018).

Sejak tahun 1919, baik di Belanda maupun Indonesia konsep perbuatan melawan hukum telah mengalami perluasan makna yang signifikan. Dalam pemahaman yang lebih luas tersebut, perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada satu jenis tindakan melainkan mencakup beberapa kategori perbuatan yang dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum dan norma sosial yang berlaku. Beberapa bentuk perbuatan yang termasuk dalam kategori tersebut yaitu Pertama, perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yakni tindakan yang merugikan atau menghilangkan hak-hak yang dimiliki oleh individu atau kelompok lain. Kedua, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum yang dimiliki oleh pelaku, yang berarti bahwa tindakan tersebut melanggar

kewajiban yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. ketiga, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang mencakup tindakan yang melanggar nilai moral dan etika. Keempat, perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (Fuady, 2014). Ada beberapa unsur perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud dalam unsur ini mencakup tindakan aktif dari pelaku yakni suatu perbuatan tertentu maupun tindakan yang bersifat pasif yaitu ketidakberadaan tindakan yang seharusnya dilakukan. Dalam konteks ini, hak yang dimiliki oleh pelaku bertentangan dengan kewajiban hukumnya

Suatu tindakan dianggap aktif apabila seseorang secara langsung melakukan perbuatan yang melanggar hukum sedangkan suatu tindakan dianggap negatif jika seseorang gagal melaksanakan kewajiban yang seharusnya dilakukan berdasarkan undang-undang atau kewajiban subjektifnya, yang pada akhirnya menyebabkan kerugian bagi pihak lain (Hartono & Adiastuti, 2017).

Berdasarkan tindakan yang dilakukan oleh Pihak B di atas, perbuatan tersebut termasuk ke dalam perbuatan aktif. Pihak B tidak segera dan sukarela memenuhi kewajibannya untuk memberikan hak kepada Pihak A yang mengakibatkan perkara ini berkembang dan berlarut-larut, maka perbuatan Pihak B tersebut bertentangan dengan kewajiban hukumnya, selain itu tindakan Pihak B yang telah melakukan jual beli atau pemindahan tangan hak atas tanah yang masih melekat Sita Eksekusi merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum mengenai pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Akibat perbuatan tersebut, Pihak A mengalami kerugian.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat yang telah diatur dalam undang-undang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Tindakan yang dilakukan oleh Pihak B telah melanggar hak subjektif dari Pihak A serta bertentangan dengan asas kepatutan. Ketidakteguran Pihak B dalam memenuhi hak kepada Pihak A yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan jelas merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif Pihak A, serta tindakan jual beli atau pemindahan hak atas tanah yang masih terikat dengan sita eksekusi yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karena tanah yang masih dalam proses eksekusi tidak bisa dipindah tangankan tanpa mengikuti prosedur yang sah.

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Berdasarkan Pasal 1365 agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus ada unsur kesalahan. Kesalahan merupakan perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan tersebut melawan hukum atau *onrechtmatig* (Yuniarlin, 2012). Pihak B dalam hal ini telah lalai dengan tidak memenuhi kewajiban kepada Pihak A yaitu sebesar Rp. 187.161.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah) serta dengan sengaja mengalihkan telah mengalihkan atau menjual belikan tanah yang

diatas nya masih melekat Sita Eksekusi, tindakan tersebut merupakan tindakan yang tidak sah menurut hukum.

d. Adanya Kerugian Bagi korban

Adanya kerugian yang dialami korban merupakan salah satu unsur yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Akibat perbuatan tersebut, pihak lain menderita kerugian baik dalam bentuk materiil maupun immaterial. Kerugian materiil merupakan kerugian yang secara nyata diderita oleh korban, dalam hal ini, menurut dalil Pihak A kerugian materiil yang diderita oleh Pihak A sejumlah: Rp. 44.017.608.073 (empat puluh empat miliar tujuh belas juta enam ratus delapan ribu tujuh puluh tiga rupiah), selain itu, Pihak A juga mengalami kerugian immaterial sebesar sebesar Rp. 10.000.000.000.000 (sepuluh triliyun rupiah) mencakup kerugian non-imaterial seperti penderitaan mental dan kerugian atas ketidakpastian hukum.

e. Adanya hubungan kausalitas antar perbuatan dan kerugian

Pada Pasal 1365 KUH Perdata, hubungan kausal dapat dijelaskan melalui frasa yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan dengan kesalahan dapat menyenankan kerugian. Sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan (Lubis, 2019). Pihak B berkewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada Pihak A, kewajiban tersebut merupakan bagian dari proses hukum yang harus dipatuhi oleh Pihak B. apabila Pihak B tidak menjalankan putusan secara sukarela, maka Pihak A berhak untuk mengajukan permohonan Sita Eksekusi atas harta Pihak B dalam hal ini berupa sebidang tanah yang menjadi objek sita eksekusi.

Tanah tersebut digunakan untuk menjadi jaminan untuk memenuhi kewajiban yang belum terpenuhi akan tetapi Pihak B mengalihkan atau menjual belikan tanah yang sedang disita kepada pihak lain, meskipun tanah tersebut masih terikat oleh putusan pengadilan yang sah. Tindakan tersebut menyebabkan kerugian bag Pihak A.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik**

Perlindungan hukum pada dasarnya merujuk pada cara hukum dalam memberikan keadilan yakni dengan memastikan pemulihan hak seseorang yang dirugikan akibat perbuatan pihak lain. Stipto Raharjo menjelaskan perlindungan hukum merupakan upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, serta memberikan perlindungan kepada masyarakat agar mereka bisa menikmati seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum, sementara itu menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum merujuk pada berbagai perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara psikologis maupun fisik dari gangguan dan ancaman yang mungkin datang dari pihak manapun (Amin, Septyanun, & Erwin, 2023).

Berdasarkan ketentuan Pasal 531 KUH Perdata perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan bentuk perlindungan yuridis yang diberikan kepada pihak pembeli karena perolehan hak kebendaan dilakukan dengan secara itikad baik. Dengan kata lain pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum atau kekurangan

dalam objek yang diperolehnya, meskipun demikian status sebagai pembeli yang beritikad baik tidak serta merta dapat diberikan kepada setiap pihak yang melakukan transaksi jual beli. Untuk dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, pembeli tersebut harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap keabsahan dan legalitas perolehan objek yang dibelinya. Hal tersebut berarti pembeli wajib menjalankan prinsip kehati-hatian dengan menelusuri asal-usul kepemilikan dan memastikan bahwa penjual memiliki hak untuk melakukan peralihan, serta tidak terdapat cacat hukum dalam proses pengalihan hak tersebut. Prinsip tersebut diatur secara tegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yang memiliki fungsi sebagai pedoman bagi para hakim dalam memahami dan menerapkan konsep hukum mengenai pembeli yang beritikad baik (Zaid, Ismail, & Iryani, 2023).

Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum yang mengikat bagi para pihak tersebut, selain itu juga menekankan bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus dilakukan dengan itikad baik (Pratama et al., 2023). Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik mengharuskan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli dapat terwujud apabila perjanjian tersebut dilaksanakan dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Upaya pencegahan hukum yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah khususnya bagi pembeli yang bertindak baik terhadap penjual yang tidak beritikad baik bisa dilakukan dengan melibatkan saksi dalam setiap perjanjian. Langkah tersebut diharapkan dapat meminimalkan potensi risiko yang mungkin terjadi, sementara itu pendekatan hukum yang bersifat refrensif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa (Firman & Gunawan, 2023).

Adapun dalam KUH Perdata memberikan dasar perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik akan tetapi peraturan tersebut tidak secara eksplisit merinci bentuk perlindungan hukum yang dapat diterapkan. Perlindungan tersebut umumnya terbatas pada hak embeli untuk menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga apabila terjadi sengketa. Namun ketentuan tersebut belum menutup kemungkinan bagi pihak lain yang merasa memiliki hak atas objek tersebut untuk menuntut pengembalian atas hak tersebut jika transaksi dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Ketidakjelasan dalam norma tersebut menimbulkan ketidak pastian hukum bagi pembeli beritikad baik yang telah memperoleh hak secara sah menurut prosedur administrasi pertanahan.

## Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang dilakukan oleh Pihak B dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara. Pihak B telah gagal memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam putusan pengadilan dan mengalihkan tanah yang masih terikat eksekusi yang melanggar hukum. Perbuatan tersebut menunjukkan

kesalahan dari Pihak B baik secara sengaja maupun lalai. Akibatnya Pihak A mengalami kerugian materiil maupun immaterial sehingga Pihak A berhak menuntut ganti rugi.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli khususnya dalam hal ini perolehan hak atas tanah. Meskipun terdapat dasar hukum dalam KUH Perdata, peraturan tersebut belum mengatur jelas bentuk perlindungan yang dapat diterapkan sehingga menciptakan ketidakpastian hukum. Untuk memperoleh perlindungan hukum pembeli harus menjalankan prinsip kehati-hatian yang diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, selain itu pendaftaran tanah, penggunaan notaris dan keterlibatan saksi dalam setiap transaksi juga penting sebagai langkah pencegahan.

## Referensi

- Abdul 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, 2021.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Achmad Busro, 2012, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Ananda Putri Pratama dkk, "Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 2, 2023.
- Barda Nawawi Arief, 2019, *Masalah-Masalah Dalam Penegakan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Diana Lubis, "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak," *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol. 1, No. 3, 2019.
- Gisni Halipah dkk, "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum Dalam Konteks Hukum Perdata," *Jurnal Serambi Hukum*, Vol. 16, No. 1, 2023.
- Handy Firman dan Gunawan, "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Itikad Baik," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- Heri Hartono dan Anugra Adiastruti, "Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian Terhadap Kerusakan Lingkungan Hidup," *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol. 3, No. 2, 2017.
- Lalu Arian Hapdi, Khairul Aswandi, dan Irma Istihara Zain, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.SEL)," *Unizar Recht Journal*, Vol. 2, No. 2, 2023.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramitha.

- Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Muhammad Amin, Nurjannah Septyanun, dan Yulias Erwin, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah," *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Prihati Yuniarlin, "Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia," *Jurnal Media Hukum*, Vol. 9, No. 1, 2012.
- Putra, J., "Perubahan Sosial dan Sengketa Tanah: Tantangan Pengelolaan Tanah di Era Urbanisasi," *Jurnal Sosial dan Hukum*, Vol. 14, No. 3, 2019.
- Rahman, M., "Dinamika Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya di Indonesia," *Jurnal Hukum Tanah dan Properti*, Vol. 10, No. 2, 2018.
- Soehino, 2015, *Metode Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Press.
- Sudikno Mertokusumo, 2014, *Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Suryani, D., "Aspek Hukum dalam Sengketa Pertanahan: Studi Kasus di Perkotaan," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 20, No. 1, 2017.
- Syukron Salam, "Pengembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa," *Jurnal Nurani Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018.
- Vanesa Inkha Zefanya Uway, "Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum," *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 5, No. 1, 2017.
- Yotrim Maklon Zaid, Ismail, Dewi Iryani, "Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia," *Rio Law Jurnal*, Vol. 4, No. 2, 2023.