

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI
KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 1259 K/PDT/2021)¹**

Oleh :
Rifda Yunita²
Anastasia E Gerungan³
Kathleen C. Pontoh⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah menurut KUHPerdota dan untuk menganalisis asas itikad baik dalam perkara perbuatan melawan hukum jual beli tanah studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan Hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah: Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan melawan dalam jual beli tanah diatur secara umum dalam Pasal 1365. Suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi empat unsur: adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian. Dalam konteks jual beli tanah, tindakan penjual yang melakukan jual beli ganda atas objek yang sama meskipun telah terikat kesepakatan sah Pasal 1320 dan 1457 KUHPerdota merupakan bentuk pelanggaran hak subjektif orang lain dan pengabaian kewajiban hukum yang dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum 2. Asas Itikad Baik dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021 Berdasarkan analisis penerapan Asas Itikad Baik Pasal 1338 tidak tercermin dalam tindakan para Tergugat (keluarga Eddy Mantiri). Meskipun Putusan Kasasi akhirnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) karena alasan formalitas, fakta hukum menunjukkan bahwa pengabaian itikad baik telah mengakibatkan hilangnya kepastian hukum bagi pembeli pertama dan menciderai prinsip kejujuran yang menjadi sendi utama dalam hukum perjanjian di Indonesia.

Kata Kunci : *perbuatan melawan hukum, perjanjian jual beli tanah*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga Sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan Sebagian dari ruang yang ada di atasnya.⁵ Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah merupakan sumber daya yang sangat di perlukan saat ini, hal ini disebabkan tingginya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer.⁶

Tanah dikelola sebagai tempat hunian, lahan perkebunan, lahan kegiatan perekonomian dan lain sebagainya. Tanah dinilai memiliki nilai jual dan nilai investasi yang cukup meyakinkan karena harga jualnya yang relatif meningkat secara signifikan setiap tahunnya apalagi tanah atau lahan yang berada di lokasi strategis seperti dekat kawasan perekonomian dan aksesnya yang sangat mudah.

Kebendaan khususnya tanah dapat dimiliki oleh siapa saja. Namun, untuk jenis tanah Hak Milik, yang berhak memilikinya hanyalah Warga Negara Indonesia. Sedangkan untuk jenis hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, dapat dimiliki oleh perorangan maupun kelembagaan, baik yang bersifat nasional maupun asing.

Negara berhak menguasai atas tanah, sedangkan arti menguasai disini bukan berarti mengambil hak tanah perorangan, menguasai tanah tanpa prosedur, akan tetapi arti menguasai lebih menitikberatkan kepemilikan, Negara mengatur memang mempunyai hak menguasai dan memiliki, dalam arti memiliki ini untuk tanah tertentu yang memang statusnya menjadi tanah Negara. Kepemilikan tanah baik yang dimiliki oleh perorangan, kelembagaan dan Negara semuanya harus dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan.⁷

Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang*

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: PT Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 262

⁶ Cindy Amalina Pramesti & Febri Meutia, "*Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi)*", Volume. 1, No .2, 2024, hlm. 68-69

⁷ Mudakir Iskandar Syah, "*Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*", Volume 4 No. 2, Maret 2014, hlm. 44-45

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711011069

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”⁸ Kemudian dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan rakyat”⁹

Hak menguasai negara tersebut tidak bersifat absolut dan harus tetap menghormati hak-hak keperdataan yang melekat pada masyarakat. Apabila dalam pengelolaan kekayaan alam tersebut terjadi tindakan yang melampaui kewenangan atau melanggar hak subjektif orang lain, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

Pasal 1365 KUHPerduta menyatakan bahwa “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain, mengharuskan individu yang bertanggung jawab atas pelanggaran tersebut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan.” Sesuai dengan pasal ini, kesalahan yang dihasilkan oleh tindakan *onrechtmatige daad* mengakibatkan kewajiban yuridis untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang diderita korban.

Berdasarkan pernyataan di atas, “tindakan yang melanggar hukum” dalam konteks agraria maupun umum mencakup pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun asas kepatutan. Ketika seseorang atau badan hukum melakukan tindakan tertentu dalam pemanfaatan ruang atau sumber daya yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang bertanggung jawab wajib memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.¹⁰

Keterkaitan antara tanggung jawab hukum dan perlindungan hak ini menjadi sangat krusial dalam aktivitas hukum yang melibatkan objek tanah. Hal ini dikarenakan setiap peralihan hak harus berpijak pada landasan kontraktual yang sah agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun di kemudian hari. Oleh sebab itu, dalam konteks jual beli tanah, peraturan yang berlaku mengacu pada Pasal 1457 KUHPerduta, yang

berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar” yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹¹ Jual beli tanah juga termasuk perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerduta tentang Perikatan, serta harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu adanya *kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal*.¹² Sementara itu, dalam sistem hukum agraria Indonesia, jual beli tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”¹³

Kepemilikan tanah, baik yang dimiliki oleh perorangan, kelembagaan, maupun Negara, pada prinsipnya harus dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan yang sah. Alat bukti tersebut berupa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan hukum penuh. sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Sertifikat tanah ini berfungsi tidak hanya sebagai pengakuan hukum atas hak kepemilikan, tetapi juga sebagai jaminan kepastian hukum, alat perlindungan bagi pemilik dari klaim pihak lain, serta dasar bagi setiap peralihan, pengalihan, atau penggunaan hak atas tanah. Tanpa adanya sertifikat, status kepemilikan tanah menjadi lemah dan rawan menimbulkan sengketa, sehingga sertifikat tanah dapat dikatakan sebagai dokumen otentik yang sangat penting dalam menjaga tertib administrasi pertanahan dan menjamin kepastian hukum di tengah Masyarakat.

Sebagaimana di maklumi bahwa akhir-akhir ini masalah Pertanahan muncul dipermukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Pada umumnya motif dan latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut sangat bervariasi yang antara lain : Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau, harga

⁸ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 33 Ayat 3

⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 ayat 1

¹⁰ Ayup Suran Ningsih dan Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April 2024, hlm. 33.

¹¹ Pasal 1457 Nomor 1 Tahun 1942 Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)

¹² Pasal 1320 Nomor 1 Tahun 1942 Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1)

tanah yang meningkat lebih cepat, kondisi Masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah, masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi Masyarakat, serta adanya pihak-pihak yang menggunakan kesepakatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.¹⁴

Populasi yang terus meningkat, menyebabkan kebutuhan akan lahan perumahan menjadi semakin mendesak. Kondisi ini menciptakan ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah yang terbatas dan permintaan yang terus melonjak. Sebagai hasilnya, jual beli tanah telah menjadi mekanisme utama untuk memenuhi kebutuhan krusial ini.

Jual beli adalah aktivitas perdagangan yang diatur secara spesifik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Ini termasuk dalam kategori "perjanjian bernama" karena undang-undang telah memberikan nama dan pengaturan khusus untuk perjanjian ini. Unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Agar perjanjian jual beli dianggap sah, kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, harus mencapai kesepakatan mengenai harga dan objek barang, dalam hal ini tanah. Kesepakatan ini menjadi dasar hukum yang mengikat dan melahirkan perjanjian jual beli yang valid.¹⁵

Transaksi jual beli tanah di Indonesia kerap kali memicu sengketa yang merugikan. Berbagai konflik yang sering muncul meliputi sengketa kepemilikan ganda, ketidaksesuaian luas tanah dengan data di sertifikat, hingga kasus penipuan dengan menggunakan dokumen palsu. Permasalahan ini tidak hanya menyebabkan kerugian finansial, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dan memaksa pihak yang bersengketa untuk menjalani proses hukum yang rumit dan memakan waktu. Maka dari itu, sangat krusial bagi calon penjual dan pembeli untuk secara cermat memeriksa dan memverifikasi keabsahan serta legalitas semua dokumen terkait sebelum melakukan transaksi.

Jual beli tanah juga merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta

didasarkan pada asas-asas dalam hukum perjanjian.

Salah satu asas penting dalam hukum perjanjian adalah asas itikad baik, yang mengharuskan para pihak untuk melaksanakan perjanjian secara jujur dan tidak merugikan pihak lain. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPperdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selain itu, dalam hubungan hukum perdata juga dikenal konsep perbuatan melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pihak yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan.

Sengketa yang berkaitan dengan jual beli tanah juga sering kali melibatkan dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak. Hal ini dapat terjadi apabila salah satu pihak melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, seperti menjual tanah yang bukan miliknya, memberikan keterangan yang tidak benar mengenai status tanah, atau melakukan penguasaan tanah tanpa hak yang sah.

Permasalahan tersebut kemudian dapat menimbulkan sengketa yang diselesaikan melalui proses peradilan. Salah satu contoh sengketa yang berkaitan dengan dugaan perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah adalah perkara yang diputus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021.

Konflik yang diangkat dalam tulisan ini bermula dari sengketa jual beli tanah sawah di Dusun Kledokan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Konflik ini melibatkan Anwar Priyadi sebagai pembeli dan keluarga Eddy Mantiri, S.H. sebagai penjual. Kesepakatan jual beli ini diresmikan melalui Kesepakatan Bersama pada tanggal 7 Juni 2013, dengan objek berupa tanah yang tercatat dalam Leter C. Perjanjian tersebut sah secara hukum dan menjadi dasar sah hubungan jual beli antara kedua belah pihak.

Kesepakatan dengan Anwar Priyadi, sudah ada namun keluarga Eddy Mantiri, S.H., justru menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain, yaitu Woro Sutristiassiwi Sriwahyuni, S.H. Sebelum melakukan penjualan kedua ini, keluarga Mantiri terlebih dahulu membuat Sertifikat Hak Milik untuk tanah tersebut, karena sebelumnya

¹⁴ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hlm. 21

¹⁵ Cindy Amalina Pramestia & Febri Meutia, *Op.Cit*, hlm. 69

tanah itu masih tercatat dalam Leter C, yakni buku tanah desa. Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik pada tanggal 2 Juli 2013, tanah itu secara resmi tercatat di Badan Pertanahan Nasional atas nama Eddy Mantiri. Sertifikat ini merupakan alat bukti terkuat kepemilikan tanah menurut hukum pertanahan di Indonesia, yang mempermudah proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris.¹⁶

Permasalahan utamanya adalah penerbitan sertifikat ini digunakan untuk melakukan jual beli ganda. Hal ini terjadi meskipun tanah tersebut sudah terikat dalam perjanjian sebelumnya dengan Anwar Priyadi. Oleh karena itu, penerbitan Sertifikat Hak Milik seolah-olah dimanfaatkan untuk menguatkan posisi penjual agar dapat mengalihkan tanah lagi, padahal tindakan tersebut secara hukum telah melanggar kesepakatan yang sudah ada. Perbuatan yang dilakukan oleh keluarga Eddy Mantiri ini dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena telah merugikan Anwar Priyadi yang telah memiliki perjanjian sah atas tanah tersebut

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah menurut KUHPerdata?
2. Bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perkara perbuatan melawan hukum jual beli tanah studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode Penelitian Hukum Normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum Hukum Jual Beli Tanah

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu konsep penting dalam hukum perdata yang mengatur mengenai tanggung jawab seseorang atas tindakan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum dapat ditemukan dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya dalam Pasal 1365 yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian

tersebut untuk mengganti kerugian. Ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi terhadap pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.¹⁷

Secara doktrinal, perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada tindakan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan dan kehati-hatian dalam masyarakat. Oleh karena itu, ruang lingkup perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata memiliki cakupan yang cukup luas dan dapat diterapkan dalam berbagai bentuk hubungan hukum, termasuk dalam transaksi jual beli tanah.¹⁸

Untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, suatu tindakan harus memenuhi beberapa unsur sebagaimana yang berkembang dalam doktrin dan praktik peradilan, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan

Unsur ini merupakan manifestasi nyata dari kehendak subjek hukum, baik yang dilakukan oleh individu secara perseorangan maupun oleh badan hukum sebagai entitas legal yang diakui negara. Dalam konteks ini, perbuatan tidak hanya dibatasi pada tindakan aktif atau perilaku fisik yang secara eksplisit dilakukan (positif), tetapi juga mencakup tindakan pasif atau sikap tidak berbuat sesuatu (negatif). Tindakan aktif merujuk pada langkah nyata yang diambil oleh subjek hukum untuk memenuhi suatu tujuan atau kewajiban, sedangkan tindakan pasif dianggap sebagai sebuah perbuatan hukum apabila subjek tersebut memiliki kewajiban hukum untuk bertindak namun memilih untuk melakukan pembiaran. Oleh karena itu, setiap bentuk perilaku baik aktif maupun pasif ini menjadi fondasi utama dalam menentukan lahirnya keterikatan hukum, hak, serta tanggung jawab yang sah di mata hukum.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan tersebut melawan hukum yaitu suatu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang, perbuatan atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan dalam

¹⁶ Direktori Putusan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt.Sus-HKI/2021, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

¹⁷ Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata, Jurnal Serambi Hukum Vol 16 No 01 Tahun 2023

¹⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017

masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain.

2. Adanya kesalahan

Unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum mencakup spektrum yang luas, mulai dari kesengajaan di mana pelaku secara sadar menghendaki timbulnya kerugian, hingga kelalaian atau kealpaan yang disebabkan oleh kurangnya kehati-hatian dalam bertindak. Seseorang secara yuridis dianggap memiliki kesalahan apabila ia mengetahui atau setidaknya secara nalar yang wajar seharusnya mengetahui bahwa tindakannya berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain, namun tetap mengabaikan standar kepatutan tersebut. Dengan demikian, tanggung jawab hukum muncul bukan hanya karena adanya niat jahat, melainkan juga karena kegagalan pelaku dalam memenuhi kewajiban untuk bertindak cermat dan waspada sesuai norma yang berlaku di masyarakat.

3. Adanya kerugian

Adanya Kerugian yaitu berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain wajib untuk mengganti kerugian tersebut. Kerugian yang dimaksudkan dalam Pasal ini Adalah kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian kekayaan (*vermogensschade*) atau kerugian nyata dapat dinilai dengan uang, seperti biaya yang telah dikeluarkan untuk pembelian tanah dan kerugian immateril bersifat idiil kerugian non-fisik seperti tekanan batin, ketakutan, sakit, atau jatuhnya nama baik akibat sengketa hukum yang panjang. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja tapi juga menyebabkan kerugian moril atau idiil yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

4. Adanya hubungan sebab akibat

Penetapan suatu tindakan sebagai perbuatan melawan hukum menuntut adanya hubungan sebab-akibat atau kausalitas yang sangat kuat dan nyata. Hal ini berarti bahwa kerugian yang dialami oleh pihak penggugat tidak boleh timbul secara kebetulan, melainkan harus merupakan konsekuensi logis dan akibat langsung dari tindakan spesifik yang dilakukan oleh pelaku. Secara doktrinal, keterhubungan ini memastikan bahwa tanggung jawab hukum hanya dapat dibebankan apabila perbuatan tersebut menjadi faktor determinan yang memicu terjadinya kerugian, tanpa adanya

intervensi faktor luar yang memutus rantai kejadian tersebut.¹⁹

Penting untuk ditekankan bahwa aspek kausalitas ini tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan bagian integral dari lima unsur utama perbuatan melawan hukum yang bersifat kumulatif. Kelima unsur tersebut yakni adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang ditimbulkan, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, serta adanya pelanggaran terhadap kewajiban hukum atau hak orang lain harus terpenuhi secara keseluruhan tanpa pengecualian. Apabila salah satu elemen saja tidak mampu dibuktikan di persidangan, maka tindakan tersebut secara yuridis tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga tuntutan ganti rugi pun tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk dikabulkan.²⁰

Apabila seluruh unsur tersebut terpenuhi, maka pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Kaitannya dengan transaksi jual beli tanah, perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila salah satu pihak melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum atau melanggar hak pihak lain atas suatu bidang tanah. Sebagai contoh, seseorang menjual tanah yang sebenarnya bukan miliknya atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan atas tanah tersebut. Selain itu, perbuatan melawan hukum juga dapat terjadi apabila seseorang menjual tanah yang sedang berada dalam sengketa kepada pihak lain tanpa memberitahukan kondisi tersebut kepada pembeli. Tindakan tersebut tentu dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli maupun pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Pengaturan mengenai jual beli dalam hukum perdata juga dapat ditemukan dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Berdasarkan ketentuan tersebut, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Dalam konteks jual beli

¹⁹ Nadiva1, Ubaidillah Kamal, *Kausalitas dalam Perbuatan Melawan Hukum pada Perjanjian Kredit yang Telah Diasuransikan*, Vol. 14 No. 1 Mei 2025

²⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.

tanah, pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan tanah yang diperjualbelikan secara sah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati.

Selain itu, dalam hukum perjanjian dikenal pula ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta adanya sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Oleh karena itu, pemenuhan syarat sahnya perjanjian menjadi hal yang sangat penting dalam setiap transaksi jual beli tanah agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Pelaksanaan suatu perjanjian, para pihak juga diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik mengandung pengertian bahwa para pihak harus melaksanakan perjanjian secara jujur, terbuka, serta tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lain. Dengan demikian, pelaksanaan suatu perjanjian tidak hanya didasarkan pada isi perjanjian semata, tetapi juga harus memperhatikan nilai kepatutan dan keadilan dalam masyarakat. Banyak sengketa jual beli tanah yang muncul akibat tidak dipatuhinya asas itikad baik oleh salah satu pihak. Misalnya, apabila penjual dengan sengaja menyembunyikan fakta bahwa tanah yang dijualnya sedang berada dalam keadaan sengketa atau telah dijual kepada pihak lain sebelumnya. Tindakan tersebut tentu dapat merugikan pihak pembeli yang beritikad baik sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Selain itu, perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah juga dapat terjadi apabila seseorang dengan sengaja melakukan penjualan terhadap tanah yang sama kepada lebih dari satu pihak. Tindakan tersebut sering menimbulkan konflik kepemilikan tanah yang pada akhirnya harus diselesaikan melalui proses peradilan. Dalam kondisi demikian, hakim akan menilai apakah tindakan yang dilakukan oleh pihak penjual tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Dengan demikian, pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah

menurut KUHPerdota tidak hanya berkaitan dengan ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota, tetapi juga berkaitan dengan ketentuan mengenai perjanjian jual beli, syarat sahnya perjanjian, serta asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Keseluruhan ketentuan tersebut menjadi dasar hukum dalam menentukan apakah suatu tindakan dalam transaksi jual beli tanah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak.

Sengketa pertanahan kerap kali berakar pada indikasi perbuatan melawan hukum yang terjadi selama proses transaksi jual beli dilakukan oleh para pihak. Mengingat nilai ekonomis tanah yang terus meroket secara signifikan, objek agraria ini menjadi sangat rentan terhadap berbagai klaim kepemilikan yang tumpang tindih serta konflik kepentingan yang kompleks. Oleh karena itu, dinamika pasar properti yang kompetitif sering kali menjadi katalisator munculnya sengketa yuridis, di mana prosedur peralihan hak yang tidak sesuai ketentuan hukum menjadi celah bagi timbulnya gugatan perdata di kemudian hari.²¹

Tatanan hukum perdata di Indonesia, implementasi Pasal 1365 KUHPerdota mengenai Perbuatan Melawan Hukum memberikan ruang bagi pihak penggugat untuk memohon berbagai bentuk pemulihan hak yang bersifat komprehensif. Hakim memiliki diskresi untuk mengabulkan tuntutan yang tidak hanya berfokus pada kerugian finansial, tetapi juga pada pemulihan keadilan bagi korban melalui mekanisme berikut ini:

1. Kompensasi Finansial (Ganti Rugi Materiil dan Immateriil)

Tuntutan ini mewajibkan pihak tergugat untuk membayar sejumlah uang sebagai kompensasi atas kerugian nyata yang dialami penggugat. Ganti rugi ini mencakup dua aspek utama: kerugian materiil, yakni kehilangan kekayaan yang dapat dihitung secara konkret (seperti biaya perbaikan atau hilangnya keuntungan yang diharapkan), serta kerugian immateriil, yang berkaitan dengan luka batin, penderitaan psikologis, atau jatuhnya martabat korban yang nilainya ditentukan berdasarkan asas kepatutan oleh hakim.

2. Pemulihan Keadaan ke Posisi Semula (Restitusi In Integrum)

Aspek restoratif ini bertujuan untuk meniadakan dampak buruk dari tindakan melawan hukum dengan cara mengembalikan

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2017

kondisi korban atau objek yang disengketakan ke status semula sebelum pelanggaran terjadi. Dalam praktiknya, hal ini bisa berupa penggantian barang yang rusak dengan barang yang sejenis, atau mewajibkan tergugat melakukan tindakan nyata tertentu untuk memperbaiki kerusakan yang telah ditimbulkan secara fisik.

3. **Penetapan Status Hukum secara Deklaratif**
Dalam tuntutan ini, penggugat memohon kepada majelis hakim untuk mengeluarkan pernyataan hukum resmi yang menegaskan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat adalah benar-benar merupakan tindakan yang melawan hukum. Penetapan ini sangat krusial sebagai fondasi yuridis untuk melegitimasi bahwa hak-hak penggugat telah dilanggar dan menjadi dasar bagi pemenuhan tuntutan-tuntutan lainnya.
4. **Perintah Larangan dan Pencegahan**
Hakim dapat menjatuhkan putusan yang berisi perintah larangan bagi pelaku untuk tidak mengulangi, meneruskan, atau melanjutkan tindakan melawan hukum tersebut di masa depan. Instrumen ini bersifat preventif, di mana pengadilan berusaha melindungi kepentingan penggugat agar tidak mengalami kerugian yang berkelanjutan atau berulang akibat perilaku yang sama dari tergugat.
5. **Penghapusan Dampak dan Tindakan Korektif**
Tuntutan ini memberikan wewenang kepada hakim untuk memerintahkan penghapusan segala konsekuensi fisik atau yuridis yang lahir dari tindakan ilegal tersebut. Contohnya mencakup perintah untuk membongkar bangunan yang didirikan tanpa hak, meniadakan objek yang mengganggu ketertiban, hingga membatalkan akta-akta atau perjanjian yang lahir dari proses yang melanggar hukum, sehingga segala dampak negatifnya dianggap tidak pernah ada.
6. **Rehabilitasi melalui Publikasi Putusan dan Permohonan Maaf**
Pemulihan nama baik atau rehabilitasi bagi pihak penggugat tidak hanya terbatas pada ganti rugi materiil, melainkan juga mencakup kewajiban bagi tergugat untuk melakukan tindakan nyata berupa publikasi permohonan maaf secara terbuka. Pengadilan memiliki kewenangan untuk memerintahkan tergugat menyebarluaskan amar putusan melalui berbagai saluran media massa, mencakup media cetak, elektronik, hingga platform digital guna memastikan jangkauan informasi yang luas. Instrumen hukum ini secara esensial berfungsi sebagai sarana restitutio in

integrum, yang bertujuan untuk memulihkan kehormatan, integritas, dan kredibilitas sosial korban ke kondisi semula. Hal ini krusial untuk menetralkan stigma negatif dan kerugian materiil yang timbul di mata publik akibat paparan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh tergugat.²²

Pada transaksi jual beli tanah, hubungan hukum yang menjalin antara pihak penjual dan pihak pembeli pada dasarnya merupakan suatu hubungan perjanjian. Artinya, kedua pihak saling mengikatkan diri berdasarkan kesepakatan yang telah mereka buat mengenai objek, harga, serta syarat-syarat lain yang menyertai transaksi tersebut. Karena hubungan yang terbentuk adalah perjanjian, maka selain ketentuan yang mengatur tentang tanggung jawab atas tindakan yang merugikan pihak lain seperti perbuatan melawan hukum hubungan itu secara otomatis juga tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam praktiknya, hal ini berarti bahwa baik aspek formal maupun substantif dari perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat, asas, dan norma yang ditetapkan oleh hukum perjanjian, agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat dan tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Jika salah satu pihak melakukan tindakan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut misalnya dengan melanggar hak pihak lain atau bertindak tidak patut maka tidak hanya muncul masalah atas pelanggaran perikatan, tetapi juga potensi adanya perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar tuntutan ganti rugi menurut sistem hukum perdata. Konsep perbuatan melawan hukum sendiri, sebagaimana dijelaskan dalam literatur hukum perdata kontemporer, menunjukkan adanya unsur-unsur tertentu yang harus dibuktikan, sehingga relevansi ketentuan hukum perjanjian terhadap transaksi jual beli menjadi sangat signifikan untuk menilai sah atau tidaknya tindakan para pihak serta kemungkinan timbulnya tanggung jawab hukum.

Salah satu prinsip penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

²² Rai Mantili, "Ganti Kerugian Immateriil Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik: Perbandingan Indonesia Dan Belanda", Volume 4 Nomor 2 September 2019

B. Pertimbangan Asas Itikad Baik Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021

1. Perkara

Konflik bermula dari sengketa jual beli tanah sawah di Dusun Kledokan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Konflik ini melibatkan Anwar Priyadi sebagai pembeli dan keluarga Eddy Mantiri, S.H. sebagai penjual. Kesepakatan jual beli ini diresmikan melalui Kesepakatan Bersama pada tanggal 7 Juni 2013, dengan objek berupa tanah yang tercatat dalam Leter C. Perjanjian tersebut sah secara hukum dan menjadi dasar sah hubungan jual beli antara kedua belah pihak.

Kesepakatan dengan Anwar Priyadi, sudah ada namun keluarga Eddy Mantiri, S.H., justru menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain, yaitu Woro Sutristiassiwi Sriwahyuni, S.H. Sebelum melakukan penjualan kedua ini, keluarga Mantiri terlebih dahulu membuat Sertifikat Hak Milik untuk tanah tersebut, karena sebelumnya tanah itu masih tercatat dalam Leter C, yakni buku tanah desa. Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik pada tanggal 2 Juli 2013, tanah itu secara resmi tercatat di Badan Pertanahan Nasional atas nama Eddy Mantiri. Sertifikat ini merupakan alat bukti terkuat kepemilikan tanah menurut hukum pertanahan di Indonesia, yang mempermudah proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris.

Maka dalam perkara tersebut, penggugat merasa bahwa haknya atas tanah telah dirugikan oleh tindakan para tergugat sehingga mengajukan gugatan ke pengadilan.

Penggugat mendalilkan bahwa tindakan para tergugat telah menimbulkan kerugian bagi dirinya dan oleh karena itu perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Namun dalam proses persidangan, pihak tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak disusun secara jelas dan mengandung cacat formil.

2. Pertimbangan hukum hakim

Mahkamah Agung dalam putusannya pada pokoknya menguatkan putusan pengadilan sebelumnya yang menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Hakim mempertimbangkan bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat mengandung ketidakjelasan mengenai objek sengketa maupun

dasar gugatan yang diajukan. Ketidakjelasan tersebut menyebabkan gugatan dinilai kabur atau obscur libel sehingga pengadilan tidak dapat memeriksa pokok perkara lebih lanjut.

Oleh karena itu, Mahkamah Agung menilai bahwa putusan pengadilan sebelumnya telah tepat dalam menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

3. Analisis Itikad Baik Dalam Putusan

Dalam hukum perjanjian, asas itikad baik merupakan prinsip yang sangat penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Asas ini mengharuskan para pihak untuk bertindak secara jujur, tidak menipu, dan tidak merugikan pihak lain.

Dalam konteks perkara ini, meskipun penggugat mendalilkan adanya tindakan yang merugikan dirinya, pengadilan tidak melakukan pemeriksaan lebih lanjut mengenai apakah para pihak telah bertindak dengan itikad baik atau tidak.

Putusan Mahkamah Agung tidak sampai pada pemeriksaan pokok perkara; gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena alasan formil, ketidakjelasan atau kaburnya gugatan. Karena proses pengadilan berhenti sebelum menelaah substansi sengketa, hakim tidak melakukan penilaian mendalam terhadap apakah para tergugat telah bertindak dengan itikad baik atau sebaliknya dalam kaitannya dengan sengketa tanah yang menjadi objek perkara. Kondisi ini jelas membatasi kemampuan pengadilan untuk menguji dan memutus isu-isu substantif, termasuk apakah tindakan para pihak menunjukkan pelanggaran terhadap norma itikad baik yang seharusnya menjadi salah satu tolok ukur penilaian.

Akibat tidak dibahasnya itikad baik secara substantif, putusan tersebut justru menekankan pentingnya ketelitian dalam penyusunan gugatan perdata: gugatan yang kurang jelas atau mengandung cacat formil dapat menghalangi pengadilan untuk memasuki pokok perkara, sehingga fakta dan dugaan pelanggaran norma seperti itikad baik tidak pernah diuji dan diputuskan. Dengan demikian, meskipun mungkin terdapat sengketa hukum yang sesungguhnya, proses formil yang gagal mengantarkan perkara ke pokok justru memutus peluang untuk menilai apakah terdapat pelanggaran asas itikad baik dan implikasinya terhadap tanggung jawab hukum.

4. Itikad Baik Dari Pihak Penggugat

Dalam hukum perdata, asas itikad baik merupakan prinsip penting yang mengharuskan

para pihak dalam suatu hubungan hukum untuk bertindak secara jujur, terbuka, dan tidak merugikan pihak lain. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan tersebut terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perkara yang dianalisis, pihak penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan dalil bahwa tindakan para tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap dirinya berkaitan dengan kepemilikan atau penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan mengajukan gugatan tersebut, penggugat pada dasarnya berupaya untuk mempertahankan haknya melalui jalur hukum yang sah.

Tindakan penggugat dalam mengajukan gugatan ke pengadilan dapat dipandang sebagai bentuk upaya untuk memperoleh perlindungan hukum atas haknya. Dalam konteks asas itikad baik, penggugat dianggap bertindak dengan itikad baik apabila gugatan yang diajukan didasarkan pada keyakinan bahwa haknya benar-benar telah dilanggar oleh pihak lain serta disertai dengan bukti yang cukup.

Namun dalam perkara ini, pengadilan menilai bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak disusun secara jelas dan mengandung cacat formil sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun penggugat berupaya menuntut haknya, penyusunan gugatan yang tidak jelas dapat menghambat proses pemeriksaan pokok perkara oleh pengadilan.

5. Asas Itikad Baik Dari Pihak Tergugat

Dalam hubungan hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah, asas itikad baik juga berlaku bagi pihak tergugat. Setiap pihak yang terlibat dalam transaksi atau penguasaan tanah harus bertindak secara jujur dan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lain.

Dalam perkara ini, pihak tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan penggugat mengandung cacat formil dan tidak disusun secara jelas. Pengajuan eksepsi tersebut merupakan hak tergugat dalam hukum acara perdata untuk membela dirinya terhadap gugatan yang dianggap tidak memenuhi syarat.

Dari sudut pandang asas itikad baik, tindakan tergugat dalam mengajukan eksepsi dapat dipandang sebagai bentuk penggunaan hak hukum yang sah untuk mempertahankan kepentingannya dalam proses peradilan. Dengan adanya eksepsi

tersebut, pengadilan kemudian menilai bahwa gugatan penggugat memang tidak memenuhi syarat formil sehingga dinyatakan tidak dapat diterima.

Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian yang timbul.

Untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, suatu tindakan harus memenuhi beberapa unsur, yaitu adanya suatu perbuatan, adanya unsur melawan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain, serta adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Dalam praktik peradilan, unsur-unsur tersebut menjadi dasar bagi hakim dalam menentukan apakah suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak.

Perkara yang dianalisis dalam skripsi ini, letak perbuatan melawan hukum dapat dilihat dari tindakan pihak penjual yang melakukan transaksi jual beli tanah yang kemudian menimbulkan sengketa kepemilikan. Apabila penjual mengetahui bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki permasalahan hukum atau telah diperjualbelikan sebelumnya kepada pihak lain, namun tetap melakukan penjualan kepada pihak lain tanpa memberikan informasi yang sebenarnya, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Tindakan tersebut tidak hanya melanggar ketentuan hukum mengenai kepemilikan tanah, tetapi juga bertentangan dengan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam suatu transaksi jual beli tanah, penjual memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar mengenai status hukum tanah yang diperjualbelikan kepada pembeli. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka penjual telah bertindak dengan itikad tidak baik dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang timbul.

Maka suatu tindakan dapat dianggap melanggar hukum apabila dilakukan dengan cara yang tidak jujur, tidak patut, atau bertujuan merugikan pihak lain. Asas itikad baik merupakan prinsip penting dalam hukum perjanjian yang mengharuskan para pihak untuk melaksanakan perjanjian secara jujur dan penuh tanggung jawab.

Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Sebaliknya, dalam perkara ini pembeli kedua yaitu Woro Sutristiassiwi memperoleh tanah dari pihak penjual yang pada saat transaksi telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut. Keberadaan sertifikat tersebut pada prinsipnya memberikan dasar bagi pembeli untuk mempercayai bahwa penjual merupakan pihak yang sah untuk melakukan penjualan tanah tersebut. Apabila pembeli tidak mengetahui adanya sengketa sebelumnya terhadap tanah tersebut serta telah melakukan transaksi secara sah, maka pembeli tersebut dapat dianggap telah bertindak dengan itikad baik.

Dalam perkara yang dianalisis pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021, sengketa yang terjadi berkaitan dengan penguasaan atau transaksi terhadap tanah yang menjadi objek sengketa antara para pihak. Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan para tergugat telah merugikan hak penggugat terhadap tanah tersebut. Apabila tindakan tergugat dilakukan tanpa dasar hukum yang sah atau dilakukan dengan mengetahui bahwa tanah tersebut masih memiliki permasalahan hukum, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan yang tidak beritikad baik.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa letak perbuatan melawan hukum dalam perkara ini berkaitan erat dengan pelanggaran terhadap asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah. Pihak yang melakukan penjualan tanah tanpa memperhatikan hak pihak lain atau tanpa memberikan informasi yang benar mengenai status tanah dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sementara itu, pihak pembeli yang melakukan transaksi secara jujur dan tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap tanah yang dibelinya dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan pada prinsipnya berhak memperoleh perlindungan hukum.

Tidak adanya itikad baik dalam tindakan tergugat dapat dijadikan sebagai salah satu indikator kuat adanya perbuatan melawan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam setiap hubungan hukum, khususnya dalam perjanjian, para pihak dituntut untuk bertindak secara jujur, terbuka, dan tidak merugikan pihak lain. Apabila tergugat dalam tindakannya terbukti tidak menunjukkan sikap jujur, menyembunyikan fakta-fakta penting, atau bahkan dengan sengaja melakukan tindakan

yang merugikan pihak lain, maka hal tersebut mencerminkan adanya pelanggaran terhadap asas itikad baik. Dalam konteks ini, asas itikad baik tidak hanya berfungsi sebagai norma etis, tetapi juga sebagai standar hukum yang digunakan untuk menilai apakah tindakan para pihak telah sesuai dengan prinsip kepatutan, keadilan, dan kewajiban. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap asas itikad baik dapat memperkuat adanya unsur melawan hukum dalam suatu perbuatan, sehingga pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang timbul.

Namun demikian, mengingat perkara ini tidak sampai pada tahap pemeriksaan pokok perkara, maka pengadilan tidak melakukan penilaian secara komprehensif dan mendalam mengenai apakah para tergugat telah bertindak dengan itikad baik atau sebaliknya dalam kaitannya dengan sengketa kepemilikan tanah yang menjadi objek perkara. Kondisi ini menyebabkan aspek substansial dari sengketa, termasuk penilaian terhadap perilaku para pihak, khususnya terkait dengan ada atau tidaknya itikad baik, tidak dapat diuji dan dipertimbangkan lebih lanjut oleh majelis hakim.

Putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini pada dasarnya menegaskan pentingnya ketelitian, kecermatan, dan kejelasan dalam penyusunan gugatan perdata. Suatu gugatan yang tidak disusun secara sistematis, tidak jelas, atau mengandung cacat formil seperti kabur (*obscuur libel*), dapat berakibat pada tidak dapat diterimanya gugatan tersebut. Akibatnya, meskipun secara faktual mungkin terdapat sengketa hukum yang nyata dan layak untuk diperiksa, pengadilan menjadi tidak dapat memasuki pokok perkara untuk memberikan penilaian dan putusan yang bersifat substansial.

Selain itu, perkara ini juga memberikan pelajaran bahwa dalam sengketa yang berkaitan dengan jual beli tanah, para pihak harus benar-benar memperhatikan aspek hukum secara cermat dan menyeluruh. Kehati-hatian tersebut tidak hanya diperlukan pada saat melakukan transaksi, seperti memastikan keabsahan objek dan status hukum tanah, tetapi juga sangat penting dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan. Kesalahan dalam memahami atau menerapkan aspek hukum formil dapat berakibat fatal terhadap upaya pencarian keadilan.

Dengan demikian, penerapan asas itikad baik dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya memiliki peranan penting dalam tahap pelaksanaan perjanjian antara para pihak, tetapi juga sangat relevan dalam proses penyelesaian

sengketa di pengadilan. Asas ini menjadi landasan untuk menilai perilaku para pihak, sekaligus sebagai prinsip yang mendorong terciptanya keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam setiap tahapan hubungan hukum, baik sebelum, selama, maupun setelah terjadinya sengketa.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah: Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan melawan dalam jual beli tanah diatur secara umum dalam Pasal 1365. Suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi empat unsur: adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian. Dalam konteks jual beli tanah, tindakan penjual yang melakukan jual beli ganda atas objek yang sama meskipun telah terikat kesepakatan sah Pasal 1320 dan 1457 KUHPerdata merupakan bentuk pelanggaran hak subjektif orang lain dan pengabaian kewajiban hukum yang dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum
2. Asas Itikad Baik dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021 Berdasarkan analisis penerapan Asas Itikad Baik Pasal 1338 tidak tercermin dalam tindakan para Tergugat (keluarga Eddy Mantiri). Para Tergugat terbukti tidak memiliki dengan cara sengaja memanfaatkan kekosongan pendaftaran sertifikat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik baru atas nama mereka sendiri, yang kemudian digunakan sebagai alat untuk menjual kembali tanah tersebut kepada (Woro Sutristiassiwi). Meskipun Putusan Kasasi akhirnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena alasan formalitas, fakta hukum menunjukkan bahwa pengabaian itikad baik telah mengakibatkan hilangnya kepastian hukum bagi pembeli pertama dan menciderai prinsip kejujuran yang menjadi sendi utama dalam hukum perjanjian di Indonesia.

B. Saran

1. Terkait pengaturan Perbuatan Melawan Hukum dalam transaksi jual beli tanah, disarankan bagi masyarakat untuk lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) dengan melakukan pengikatan melalui Akta Jual Beli di hadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah serta segera mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional agar memiliki dasar hukum yang kuat sejak awal transaksi. Selain itu, para praktisi hukum diharapkan dalam menyusun gugatan terkait sengketa jual beli ganda, dapat memperkuat dalil Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga perlindungan hak subjektif pembeli dapat diberikan secara lebih maksimal dibandingkan hanya menggunakan dalil wanprestasi, guna memberikan efek jera bagi penjual yang tidak bertanggung jawab.

2. Terkait penerapan asas itikad baik dalam perjanjian, diharapkan kedepannya Majelis Hakim dapat lebih progresif dalam memeriksa perkara sengketa pertanahan dengan tidak hanya terpaku pada legalitas formal sertifikat tanah, melainkan juga menggali aspek materiil mengenai niat para pihak dalam proses perolehannya. Hakim disarankan untuk berani membatalkan transaksi yang didasari oleh itikad buruk atau manipulasi informasi, demi menjunjung tinggi asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata) sebagai fondasi kejujuran dalam pergaulan hukum. Selain itu, BPN diharapkan dapat meningkatkan ketelitian verifikasi riwayat tanah untuk mencegah tumpang tindih hak akibat jual beli ganda yang merugikan pihak-pihak yang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Chomzah, H. Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Keenam Belas. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: PT Penerbit Djambatan, 2008.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian Indonesia Berlandaskan Asas-Asas Wigati*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan*

- Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- M. Natsir Asnawi, “*Pembaruan Hukum Kontrak di Indonesia: Prakontrak, Kontrak, Pascakontrak*”, Jakarta: Kencana, 2020.
- Mahendra Kusuma dkk., *Hukum Kontrak Indonesia*, Palembang: Noer Fikri Offset, 2024.
- Muhammad Teguh Pangestu, “*Pokok-Pokok Hukum Kontrak*”, Yogyakarta: Social Politic Genius, 2019.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017
- Muskibah, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Ramadhani, Rahmat. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU PRESS, Januari 2024.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2013.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 2003.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Yunus, Bahrussalam. *Teknik Pemeriksaan Perkara Gugat Waris Bagi Hakim Peradilan Agama*. Yogyakarta: UII Press, 2020.
- Jurnal dan Karya Ilmiah**
- Cevitra, Mendy, dan Gunawan Djajaputra. “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya”. *Vol. 6, No. 1*, September 2023.
- Mantili, Rai. “Ganti Kerugian Immateriil Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik: Perbandingan Indonesia Dan Belanda”. *Volume 4 Nomor 2*, September 2019.
- Ningsih, Ayup Suran, dan Harumsari Puspa Wardhani. “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”. *The Prosecutor Law Review, Volume 02, No. 1*, April 2024.
- Pramesti, Cindy Amalina, dan Febri Meutia. “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi)”. *Volume 1, No. 2*, 2024.
- Saputra, Roki Arnanda, Syifa’ Silvana, dan Emir Fabrian Marino. “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya”. *Volume 4, No. 2*, Desember 2022.
- Sari, Indra. “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata”. *Volume 11 No. 1*, September 2020.
- Satjawidjaja, Firmansyah, Fransiscus X. Tangkudung, dan Fonny Tawas. “Pemutusan Hubungan Oleh Pasangan Pasca Peminangan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *Vol. 15 No. 1*, 2025.
- Syah, Mudakir Iskandar. “Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan”. *Volume 4 No. 2*, Maret 2014.
- Umarani, Mohamad Kharis. “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur’an-Hadist) Secara Tidak Tunai”. *Journal of Islamic Law Studies (JILS) Volume 4 No. 1*, 2020.
- Zulhadji, Ardiansyah. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960”. *Volume V No. 4*, April-Juni 2016.
- Nadival, Ubaidillah Kamal, “Kausalitas dalam Perbuatan Melawan Hukum pada Perjanjian Kredit yang Telah Diasuransikan”, *Vol. 14 No. 1* Mei 2025.
- Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Vol 16 No. 01*, 2023
- Peraturan Perundang-undangan dan Putusan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021.
- Putusan Pengadilan**
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021

Internet / Website

- Arisandi, Ernanto. "Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah". *Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*. Diakses pada 28 September 2025. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli->
- KBBI. "Jual Beli Tanah". Diakses pada 28 September 2025. <https://kbbi.web.id/jual%20beli>.
- Kejaksaan Republik Indonesia. "Perbuatan Melawan Hukum". Diakses pada 28 September 2025. <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2024-3Y46>
- Liputan6. "Panduan Lengkap Cara Jual Beli Tanah yang Aman dan Legal". Diakses pada 28 September 2025. <https://www.liputan6.com/feeds/read/5789120/panduan-lengkap-cara-jual-beli-tanah-yang-aman-dan-legal>