PILAR HUKUM
Vol. 01 No. 01 (2026), hlm. 145-165

Analisis Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg

Analysis of Unlawful Acts in Semarang District Court Decision Number 24/Pdt.G/2024/PN Smg

Vania Zulfa Arsa Ariyanto[1]*, Agus Saiful Abib[2], Dian Septiandani[3]
[1]Universitas Semarang, Indonesia; ariyantovania39@gmail.com
[2,3] Universitas Semarang, Indonesia

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg mengenai perbuatan melawan **hukum** serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan spesifikasi deskriptif-analitis. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan dokumentasi, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan menjaminkan objek tanah dan bangunan yang telah diperjualbelikan dan dibayar lunas tanpa persetujuan pembeli memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Pertimbangan hakim menitikberatkan pada pelanggaran hak pembeli, unsur kesalahan, kerugian, hubungan kausal, serta asas itikad baik. Akibat hukum putusan meliputi pemulihan hak penggugat melalui pengembalian sertifikat, pelaksanaan akta jual beli, proses balik nama, dan kewajiban pelaksanaan putusan oleh pihak yang bertanggung jawab. Penelitian menyimpulkan bahwa putusan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik serta memperkuat kepastian hukum dalam transaksi tanah dan bangunan.

Kata kunci: Perbuatan Melawan Hukum; Pertimbangan Hakim; Akibat Hukum; Jual Beli Tanah; Kepastian Hukum.

Abstract

This study aims to analyze the judges' legal considerations in Semarang District Court Decision Number 24/Pdt.G/2024/PN Smg concerning unlawful acts and their legal consequences. The research employs a normative juridical method with a case approach and descriptive-analytical specifications. Legal materials were collected through literature and document studies and analyzed qualitatively. The findings indicate that using land and buildings as collateral after their sale and full payment, without the buyer's consent, constitutes an unlawful act under Article 1365 of the Indonesian Civil Code. The judges' considerations emphasize violations of the buyer's rights, fault, damages, causation, and the principle of good faith. The legal consequences include restoring the plaintiff's rights through the return of the land certificate, execution of the sale and purchase deed, transfer of title registration, and enforcement of the responsible parties' obligations. The study concludes that the decision provides legal protection for good-faith buyers and strengthens legal certainty in land and property transactions.

Keywords: *Unlawful Acts; Judicial Considerations; Legal Consequences; Land Transactions; Legal Certainty.*

I. PENDAHULUAN

Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan penting bagi masyarakat yang memiliki nilai ekonomi sekaligus kedudukan hukum sebagai objek hak kebendaan. Kepemilikan tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi dasar konstitusional pengaturan penguasaan sumber daya agraria untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak atas tanah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah diperlukan untuk melindungi masyarakat dari sengketa yang timbul akibat peralihan hak maupun penyalahgunaan dokumen pertanahan. Perlindungan tersebut menjadi semakin penting ketika transaksi jual beli tanah dan bangunan melibatkan beberapa pihak dengan kepentingan hukum yang berbeda.[1]

Jual beli tanah dan bangunan merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi penjual maupun pembeli. Penjual berkewajiban memenuhi ketentuan perjanjian dan menyelesaikan proses peralihan hak, sedangkan pembeli berkewajiban melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur syarat sah perjanjian yang meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pelaksanaan perjanjian juga harus memperhatikan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.[2] Peralihan hak atas tanah memerlukan pemenuhan persyaratan pertanahan, termasuk pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran perubahan pemegang hak sesuai ketentuan yang berlaku. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan perselisihan mengenai penguasaan, kepemilikan, dan keabsahan tindakan hukum atas objek transaksi.[3]

Permasalahan hukum dapat muncul ketika penjual telah menerima pembayaran tetapi belum menyelesaikan kewajibannya untuk menyerahkan dokumen dan melaksanakan proses peralihan hak. Penguasaan sertifikat oleh

---

[1] Aulia Haura Abdullah, Ana Silviana, dan Ratna Hartanto, "Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kota Surakarta," Notarius 19, no. 1 (2026): 73–90, https://doi.org/10.14710/nts.v19i1.81731

[2] Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid, Aisyah Ayu Musyafah, dan Siti Hapsah Isfardiyana, "Keabsahan Pemindahan Hak Tanah Bercacat Kehendak dan Perlindungan Pembeli Beritikad Baik," Notarius 19, no. 2 (2026): 356–375, https://doi.org/10.14710/nts.v19i2.83766

[3] . Adinda Dewandani Adinda dan Ana Silviana, "Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah Tangan," Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton 11, no. 1 (2025), https://doi.org/10.35326/pencerah.v11i1.6508

penjual setelah transaksi berlangsung berpotensi menimbulkan penyalahgunaan apabila dokumen tersebut digunakan untuk kepentingan pihak lain.[4] Salah satu bentuk penyalahgunaan yang dapat terjadi adalah menjadikan tanah dan bangunan yang telah diperjualbelikan sebagai jaminan utang tanpa sepengetahuan pembeli. Keadaan tersebut menimbulkan pertentangan kepentingan antara pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan pihak ketiga yang menerima objek sebagai jaminan. Sengketa menjadi semakin kompleks apabila hak tanggungan telah dibebankan atas tanah yang masih tercatat atas nama penjual. Penyelesaian persoalan tersebut memerlukan penilaian terhadap hubungan hukum para pihak, keabsahan tindakan hukum, serta perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.[5]

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu dasar pertanggungjawaban perdata ketika tindakan seseorang menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Pasal 1365 KUHPerdata mengatur kewajiban mengganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan pelakunya. Penerapan ketentuan tersebut mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian. Sifat melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran ketentuan tertulis, tetapi juga dapat berkaitan dengan pelanggaran hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan, dan kepatutan. Penilaian terhadap unsur-unsur tersebut diperlukan untuk menentukan apakah tindakan para pihak dapat menimbulkan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Pembedaan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi juga perlu diperhatikan karena keduanya memiliki dasar pertanggungjawaban yang berbeda.[6]

Penerapan ketentuan perbuatan melawan hukum dalam sengketa jual beli tanah dapat dikaji melalui Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg. Perkara tersebut berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan yang menurut uraian perkara telah dibayar lunas oleh Penggugat, tetapi proses penandatanganan akta jual beli dan balik nama belum diselesaikan. Objek yang telah diperjualbelikan kemudian dijadikan jaminan

---

[4] Bryan Eunico, Ery Agus Priyono, dan Bambang Eko Turisno, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Hal Penjual Tidak Mau Menyerahkan Barang yang Dijual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg)," Diponegoro Law Journal 12, no. 1 (2023), https://doi.org/10.14710/dlj.2023.36887

[5] Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan," Jurnal Akta Notaris 2, no. 1 (2023), https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899

[6] Putri Damayanti, "Juridical Analysis of Overlapping Disputes of Land Rights Certificates Study of Semarang District Court Decision Number 237/Pdt.G/2024/PN.Smg," Indonesian Journal of Agrarian Law 3, no. 3 (2026): 2028–2064, https://doi.org/10.15294/jal.v3i3.49191

utang kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Penggugat. Perselisihan tersebut melibatkan kepentingan pembeli, penjual, dan penerima jaminan atas objek tanah yang sama. Kedudukan para pihak perlu dianalisis berdasarkan hubungan hukum yang terbentuk serta tindakan masing-masing terhadap objek sengketa. Pertimbangan hakim menjadi dasar penting untuk memahami penerapan unsur perbuatan melawan hukum dalam penyelesaian perkara tersebut.

Persoalan utama dalam perkara tersebut berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya tetapi belum memperoleh penyelesaian administrasi peralihan hak. Keadaan tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai tanggung jawab penjual yang menggunakan objek transaksi sebagai jaminan kepada pihak ketiga. Kedudukan penerima jaminan juga memerlukan penilaian karena penerimaan jaminan seharusnya dilakukan dengan memperhatikan status hukum dan keadaan objek yang bersangkutan. Pemeriksaan terhadap dokumen pertanahan dan penguasaan fisik tanah merupakan bagian penting dari prinsip kehati-hatian dalam transaksi jaminan. Pertimbangan hakim diperlukan untuk menentukan apakah tindakan tersebut memenuhi unsur kesalahan dan memiliki hubungan sebab akibat dengan kerugian Penggugat. Analisis terhadap putusan menjadi relevan untuk menjelaskan batas pertanggungjawaban perdata dan bentuk pemulihan hak yang dapat diberikan melalui pengadilan.

Penelitian terdahulu mengenai perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh Mendy Cevitra dan Gunawan Djajaputra (2023) melalui artikel berjudul *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*.[7] Penelitian tersebut membahas pengaturan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata serta perbedaannya dengan wanprestasi. Hasil penelitiannya menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum mensyaratkan adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Perkembangan konsep perbuatan melawan hukum juga mencakup pelanggaran terhadap kepatutan dan kesusilaan yang berlaku dalam masyarakat. Kajian tersebut memberikan landasan konseptual untuk memahami unsur-unsur pertanggungjawaban perdata akibat perbuatan melawan hukum. Penelitian ini memiliki perbedaan karena secara khusus menganalisis penerapan unsur-unsur tersebut dalam pertimbangan hakim mengenai sengketa jual beli tanah dan pembebanan jaminan pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg.

---

[7] Mendy Cevitra dan Gunawan Djajaputra, "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya," UNES Law Review 6, no. 1 (2023): 2722–2731, https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1074

Penelitian kedua dilakukan oleh Ahmad Yani Husain (2023) dengan judul *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN Mks)*.[8] Penelitian tersebut mengkaji penerapan hukum dalam sengketa pembelian rumah serta upaya perlindungan hukum bagi konsumen. Hasil penelitiannya membahas persoalan tidak diserahkannya sertifikat yang menjadi objek agunan kredit pemilikan rumah dan penilaian terhadap hubungan kontraktual para pihak. Penelitian tersebut juga menguraikan mekanisme penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Persamaannya terletak pada pembahasan sengketa pembelian rumah dan persoalan penyerahan sertifikat sebagai bagian dari kewajiban para pihak. Perbedaannya terletak pada objek putusan dan fokus analisis, karena penelitian ini menelaah pertanggungjawaban perdata atas penjaminan objek yang telah diperjualbelikan serta akibat hukum yang ditetapkan pengadilan.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, dan Muhamad Abas (2023) melalui artikel berjudul *Perbuatan Melawan Hukum atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUH Perdata*.[9] Penelitian tersebut menganalisis sengketa penguasaan tanah dalam Putusan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Kwg dengan menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitiannya menjelaskan pentingnya pembuktian unsur perbuatan melawan hukum sebagai dasar penilaian terhadap tuntutan pihak yang merasa dirugikan. Gugatan dalam perkara yang diteliti tidak berhasil karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan tidak dapat dibuktikan sebagaimana diperlukan dalam pemeriksaan perkara. Penelitian tersebut memiliki persamaan dalam penggunaan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar analisis sengketa pertanahan. Perbedaannya terletak pada karakter sengketa, karena penelitian ini berfokus pada hubungan jual beli, penggunaan objek sebagai jaminan utang, dan pemulihan hak pembeli berdasarkan putusan pengadilan.

Ketiga penelitian terdahulu memberikan kontribusi terhadap pemahaman mengenai unsur perbuatan melawan hukum, sengketa pembelian rumah, dan pembuktian dalam perkara pertanahan. Penelitian Cevitra dan Djajaputra lebih menekankan perkembangan konsep perbuatan melawan hukum, sedangkan penelitian Husain membahas sengketa pembelian rumah dari hubungan hukum para pihak dan perlindungan konsumen. Penelitian

[8] Ahmad Yani Husain, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks)" (skripsi, Universitas Muslim Indonesia, 2023).

[9] Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, dan Muhamad Abas, "Perbuatan Melawan Hukum atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUH Perdata," Binamulia Hukum 12, no. 2 (2023): 299–307, https://doi.org/10.37893/jbh.v12i2.427

Malau, Rahmatiar, dan Abas berfokus pada persoalan penguasaan tanah serta pembuktian unsur perbuatan melawan hukum di pengadilan. Ketiga kajian tersebut belum secara khusus membahas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg mengenai penjaminan tanah yang sebelumnya telah diperjualbelikan. Kesenjangan penelitian terletak pada kebutuhan analisis yang menghubungkan pertimbangan hakim mengenai kesalahan para pihak dengan akibat hukum terhadap perjanjian, jaminan, dan pemulihan hak pembeli. Pembahasan tersebut diperlukan untuk memperoleh pemahaman yang lebih terarah mengenai penerapan pertanggungjawaban perdata dalam sengketa dengan beberapa hubungan hukum yang saling berkaitan.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis hubungan antara unsur perbuatan melawan hukum dan akibat hukum yang timbul dari penjaminan objek tanah serta bangunan setelah terjadinya transaksi jual beli. Penelitian tidak hanya menelaah tindakan penjual yang belum memenuhi kewajiban peralihan hak, tetapi juga memperhatikan kedudukan pihak ketiga sebagai penerima jaminan. Analisis diarahkan pada pertimbangan hakim dalam menilai kesalahan, kerugian, hubungan kausal, dan prinsip kehati-hatian para pihak. Pembahasan akibat hukum mencakup konsekuensi terhadap hubungan hukum yang disengketakan serta bentuk pemulihan hak pembeli sebagaimana ditentukan dalam putusan. Pendekatan tersebut memberikan sudut pandang mengenai keterkaitan antara perlindungan pembeli beritikad baik dan kepastian hukum dalam pembebanan jaminan atas tanah. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian hukum perdata mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah yang melibatkan kepentingan pihak ketiga.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Penelitian juga bertujuan mengkaji akibat hukum yang timbul terhadap para pihak setelah dijatuhkannya putusan pengadilan. Analisis dilakukan dengan memperhatikan hubungan hukum jual beli, penggunaan tanah sebagai jaminan, serta kewajiban para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Penelitian diharapkan memberikan kontribusi teoretis terhadap pengembangan kajian pertanggungjawaban perdata dalam sengketa pertanahan. Manfaat praktisnya berupa pemahaman mengenai pentingnya pemeriksaan status hukum tanah, pelaksanaan peralihan hak, dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam transaksi. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan akademik dalam memahami perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis pertimbangan hukum

hakim dan akibat hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg mengenai perbuatan melawan hukum. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif-analitis, yaitu menguraikan permasalahan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menghubungkannya dengan penerapan hukum dalam putusan pengadilan. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-undangan terkait pertanahan, dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel jurnal ilmiah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi terhadap sumber yang relevan dengan permasalahan penelitian. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menelaah hubungan antara fakta hukum, pertimbangan hakim, dan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Hasil analisis digunakan untuk menjelaskan dasar pertanggungjawaban perdata serta akibat hukum yang timbul terhadap para pihak dalam perkara tersebut.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg

Perbuatan melawan hukum merupakan dasar pertanggungjawaban perdata yang digunakan untuk memberikan perlindungan terhadap pihak yang mengalami kerugian akibat tindakan orang lain.[10] Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut untuk memberikan ganti rugi. Penerapan ketentuan ini mensyaratkan terpenuhinya empat unsur, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian. Sifat melawan hukum tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran terhadap peraturan tertulis, tetapi juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan, dan kepatutan.[11] Keberadaan unsur-unsur tersebut harus dinilai berdasarkan fakta hukum dan alat bukti yang terungkap dalam pemeriksaan perkara. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg dilakukan untuk memahami penerapan unsur-unsur tersebut dalam sengketa jual beli tanah dan bangunan.

---

[10] Christ Prihantoro Pamungkas dan Budi Santosa, "Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah," Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik 5, no. 3 (2025): 2307–2320, https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.4102

[11] Yulianis Satul Faidhah, "Analysis of Under-the-Table Land Transactions Using Receipts as Evidence in Bambankerep Subdistrict, Semarang City," Indonesian Journal of Agrarian Law (2026), https://doi.org/10.15294/jal.v3i3.50077

Hubungan hukum dalam perkara tersebut bermula dari transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan pihak penjual yang berkedudukan sebagai Tergugat. Berdasarkan uraian perkara, Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan hingga dinyatakan lunas dan telah menguasai secara fisik objek yang diperjualbelikan. Penyelesaian transaksi belum diikuti dengan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses balik nama sertifikat. Keadaan tersebut menyebabkan dokumen kepemilikan masih berada dalam penguasaan pihak penjual meskipun Penggugat telah memenuhi kewajiban pembayaran. Permasalahan muncul ketika sertifikat atas objek sengketa digunakan sebagai jaminan utang kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat. Rangkaian peristiwa tersebut menjadi dasar penilaian terhadap tindakan para pihak berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum.[12]

Keabsahan hubungan jual beli merupakan aspek penting dalam menentukan kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak yang mengajukan tuntutan. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pemenuhan persyaratan tersebut memberikan dasar bagi lahirnya hubungan perikatan yang mengikat penjual dan pembeli. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kewajiban pembayaran oleh pembeli harus diimbangi dengan pelaksanaan kewajiban penjual untuk menyelesaikan proses peralihan hak sesuai ketentuan pertanahan. Kedudukan Penggugat sebagai pembeli yang telah melunasi pembayaran menjadi pertimbangan penting dalam menilai pelanggaran terhadap hak yang timbul dari hubungan perjanjian tersebut.

Peralihan hak atas tanah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan penyerahan benda bergerak karena memerlukan pemenuhan prosedur pertanahan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan dasar pengaturan mengenai hak atas tanah dan kepastian hukum kepemilikannya.[13] Pelaksanaan jual beli tanah untuk keperluan pendaftaran peralihan hak pada prinsipnya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai ketentuan yang berlaku. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur. Belum diselesaikannya

[12] Najalya Siti Farizqa dan Suhadi, "Land Dispute Resolution through Mediation between Land Cultivators and Building Use Rights Holders in Semarang City," Indonesian Journal of Agrarian Law 3, no. 2 (2026): 1307–1339, https://doi.org/10.15294/jal.v3i2.47729

[13] Dillah Fitriah, Siti Rachniatun, dan Napisah, "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Bersertifikat Hak Milik," Muamalah 9, no. 2 (2024): 106–121, https://doi.org/10.19109/muamalah.v9i2.20903

pembuatan akta jual beli dan balik nama dapat menimbulkan kesulitan bagi pembeli dalam membuktikan serta mempertahankan kepentingannya terhadap pihak ketiga. Persoalan tersebut memperlihatkan pentingnya membedakan hak yang timbul dari perjanjian jual beli dengan status hak atas tanah yang tercatat dalam administrasi pertanahan.[14]

Unsur pertama dalam Pasal 1365 KUHPerdata berkaitan dengan adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum. Berdasarkan uraian perkara, tindakan yang dipersoalkan berupa penggunaan sertifikat tanah dan bangunan sebagai jaminan utang setelah objek tersebut diperjualbelikan kepada Penggugat. Penjaminan tersebut dilakukan ketika kewajiban penjual untuk menyelesaikan transaksi dengan Penggugat belum dipenuhi. Tindakan tersebut perlu dinilai berdasarkan pengetahuan pihak penjual mengenai hubungan jual beli sebelumnya dan hak yang telah timbul bagi Penggugat. Penggunaan objek transaksi untuk kepentingan pembiayaan pihak lain tanpa persetujuan pembeli berpotensi bertentangan dengan kewajiban hukum dan asas kepatutan dalam hubungan keperdataan. Pertimbangan mengenai sifat melawan hukum menjadi penting karena penggunaan sertifikat sebagai jaminan tidak dapat dinilai hanya dari keberadaan dokumen kepemilikan secara administratif.

Penilaian terhadap unsur melawan hukum juga berkaitan dengan perlindungan hak subjektif Penggugat sebagai pembeli. Pembayaran yang telah dilaksanakan berdasarkan perjanjian memberikan hak kepada Penggugat untuk menuntut pemenuhan kewajiban penjual. Hak tersebut mencakup penyelesaian tindakan hukum yang diperlukan agar peralihan hak atas objek transaksi dapat dilaksanakan sesuai ketentuan. Penggunaan sertifikat sebagai jaminan utang kepada pihak ketiga dapat menghambat pelaksanaan kewajiban tersebut karena menimbulkan kepentingan hukum lain atas objek yang sama. Penghambatan terhadap pemenuhan hak pembeli menjadi salah satu keadaan yang relevan dalam menilai sifat melawan hukum tindakan penjual. Penilaian hakim terhadap keadaan tersebut perlu mempertimbangkan isi perjanjian, waktu terjadinya transaksi, serta tindakan masing-masing pihak setelah pembayaran dilakukan.[15]

Unsur kesalahan merupakan persyaratan berikutnya yang harus dibuktikan dalam pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Kesalahan dapat berbentuk kesengajaan maupun kelalaian yang menyebabkan

---

[14] Laras Medina Pranitiaz, Nasywa Awalia Putri, Tyur Reggina Dewanti, dan Dwi Desi Yayi Tarina, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli: Studi Putusan Nomor 1990/K/PDT/2025," Notary Law Research 7, no. 1 (2026), https://doi.org/10.56444/nlr.v7i1.3299

[15] Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edi Wahjuningati, "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya," Judiciary: Jurnal Hukum dan Keadilan 13, no. 1 (2024): 55–69, https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.239

timbulnya kerugian terhadap pihak lain. Dalam perkara ini, penilaian terhadap kesalahan pihak penjual berkaitan dengan pengetahuan mengenai transaksi jual beli dan tindakan menggunakan sertifikat sebagai jaminan. Pihak yang telah menerima pembayaran dan mengetahui kewajibannya untuk menyelesaikan peralihan hak seharusnya memperhatikan kepentingan pembeli terhadap objek transaksi. Penggunaan sertifikat untuk menjamin utang tanpa memberitahukan keadaan tersebut kepada pembeli dapat menjadi dasar penilaian mengenai adanya tindakan yang tidak berhati-hati atau bertentangan dengan itikad baik. Pembuktian kesalahan tetap memerlukan pemeriksaan terhadap fakta dan pertimbangan hakim agar pertanggungjawaban tidak hanya didasarkan pada dugaan mengenai maksud para pihak.

Asas itikad baik memiliki kedudukan penting dalam menilai pelaksanaan kewajiban para pihak dalam hubungan jual beli. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pelaksanaan asas tersebut menuntut kejujuran, kepatutan, dan penghormatan terhadap kepentingan pihak lain yang timbul dari suatu perjanjian. Penjual yang telah menerima pembayaran berkewajiban bertindak secara bertanggung jawab terhadap penyelesaian transaksi dan status hukum objek yang diperjualbelikan. Penggunaan objek yang sama sebagai jaminan kepada pihak ketiga dapat menimbulkan pertentangan dengan kewajiban tersebut apabila dilakukan dengan mengabaikan hak pembeli. Pertimbangan mengenai itikad baik membantu menjelaskan hubungan antara pelanggaran kewajiban kontraktual dan kemungkinan timbulnya pertanggungjawaban akibat perbuatan melawan hukum.[16]

Kedudukan Tergugat III sebagai penerima jaminan juga perlu dianalisis berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam hubungan hukum perdata. Penerimaan tanah sebagai jaminan menuntut pemeriksaan terhadap status hukum objek, kewenangan pemberi jaminan, dan persyaratan pembebanan hak tanggungan. Pemeriksaan dokumen pertanahan menjadi penting untuk memastikan bahwa pihak yang memberikan jaminan memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan hukum. Penguasaan fisik objek oleh pihak lain dapat menjadi keadaan yang memerlukan penelusuran lebih lanjut mengenai kemungkinan adanya hubungan hukum sebelumnya. Berdasarkan uraian naskah perkara, Tergugat III dipersoalkan karena menerima jaminan atas objek yang telah diperjualbelikan kepada Penggugat. Penilaian terhadap tanggung jawab Tergugat III harus didasarkan pada pembuktian mengenai tindakan pemeriksaan yang dilakukan, pengetahuan terhadap status objek, serta hubungan tindakannya dengan kerugian Penggugat.

---

[16] Puji Rahmawati, Syafira Rahmania Arbi, dan Mohammad Nuralify, "Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda," Jurnal Hukum Lex Generalis 6, no. 9 (2025), https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1100

Keberadaan hak tanggungan dalam perkara ini menimbulkan persoalan mengenai hubungan antara kepentingan pembeli dan kedudukan penerima jaminan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur persyaratan dan tata cara pembebanan hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan mensyaratkan adanya kewenangan pihak pemberi untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang dijaminkan. Penilaian terhadap keabsahan pembebanan hak tanggungan tidak cukup dilakukan dengan melihat sertifikat tanah secara terpisah dari hubungan hukum yang telah terjadi sebelumnya. Kepentingan pembeli yang telah melakukan pembayaran perlu diperiksa bersama dengan status pendaftaran hak dan kewenangan pihak yang memberikan jaminan. Pertimbangan hakim mengenai persoalan tersebut menjadi bagian penting dalam menentukan akibat hukum terhadap jaminan yang dipersengketakan.[17]

Unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum berkaitan dengan akibat yang dialami pihak yang merasa haknya dilanggar. Kerugian dapat bersifat materiil apabila berkaitan dengan kehilangan atau berkurangnya kepentingan yang memiliki nilai ekonomi. Kerugian juga dapat bersifat immateriil sepanjang tuntutan dan dasar pembuktiannya dapat dinilai menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dalam perkara ini, kepentingan Penggugat berkaitan dengan tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas tetapi belum dapat diselesaikan peralihan haknya. Penggunaan objek tersebut sebagai jaminan kepada pihak ketiga menimbulkan risiko terhadap kepentingan Penggugat dalam memperoleh kepastian hukum atas transaksi. Penentuan jenis dan besarnya kerugian harus tetap didasarkan pada tuntutan, alat bukti, serta pertimbangan hakim dalam putusan.

Hubungan sebab akibat merupakan unsur yang menghubungkan tindakan pihak yang didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami Penggugat. Pertanggungjawaban perdata tidak cukup didasarkan pada adanya tindakan yang dianggap melanggar hukum apabila kerugian tidak memiliki hubungan kausal dengan tindakan tersebut. Dalam perkara ini, hubungan kausal perlu dianalisis melalui rangkaian peristiwa mulai dari transaksi jual beli, pembayaran, belum diselesaikannya peralihan hak, hingga penggunaan sertifikat sebagai jaminan. Tindakan penjaminan dapat menimbulkan hambatan terhadap pemenuhan hak pembeli apabila keberadaan jaminan tersebut menghalangi penyelesaian transaksi atau menimbulkan risiko hukum terhadap objek sengketa. Penilaian terhadap

[17] Raihan Ramadhan, Rohaini, Siti Nurhasanah, Depri Liber Sonata, dan Dora Mustika, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah: Studi Putusan No. 211/Pdt.G/2024/PN Tjk," Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum 4, no. 4 (2026), https://doi.org/10.61104/alz.v4i4.8028.

hubungan kausal diperlukan untuk menentukan pihak yang bertanggung jawab dan akibat yang dapat dibebankan kepadanya. Pembuktian unsur ini menjadi dasar agar pertanggungjawaban perdata diberikan sesuai dengan perbuatan dan akibat yang secara hukum dapat dihubungkan.

Penerapan Pasal 1365 KUHPerdata dalam sengketa yang berasal dari hubungan perjanjian memerlukan pembedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi pada dasarnya berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban yang lahir dari suatu perikatan, sedangkan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan pelanggaran kewajiban hukum yang menimbulkan kerugian. Tidak dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli dapat berkaitan dengan persoalan pemenuhan prestasi berdasarkan perjanjian. Penggunaan objek yang telah diperjualbelikan sebagai jaminan kepada pihak ketiga menimbulkan persoalan tambahan mengenai kemungkinan pelanggaran terhadap hak dan kepatutan dalam hubungan hukum. Perbedaan tersebut perlu diperhatikan agar dasar pertanggungjawaban yang digunakan sesuai dengan tindakan yang dipersoalkan dalam gugatan. Analisis terhadap pertimbangan hakim diperlukan untuk mengetahui alasan penerapan ketentuan perbuatan melawan hukum terhadap rangkaian tindakan para pihak.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi salah satu aspek penting dalam menilai penyelesaian sengketa jual beli tanah dan bangunan. Pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran memiliki kepentingan hukum untuk memperoleh penyelesaian transaksi sesuai dengan perjanjian dan ketentuan pertanahan. Penilaian terhadap itikad baik pembeli tidak hanya berkaitan dengan pembayaran, tetapi juga dapat memperhatikan kehati-hatian dalam memeriksa status objek dan melaksanakan prosedur peralihan hak. Penguasaan fisik tanah dan bangunan merupakan keadaan faktual yang dapat menjadi bagian dari pembuktian hubungan hukum, tetapi tidak dengan sendirinya menggantikan persyaratan pendaftaran hak. Pertimbangan hakim perlu menempatkan kepentingan pembeli dalam hubungan yang tepat dengan status hukum tanah dan hak pihak ketiga. Pendekatan tersebut diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum tanpa mengabaikan ketentuan mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah.

Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg memperlihatkan pentingnya pemeriksaan secara menyeluruh terhadap hubungan hukum yang mendahului pembebanan jaminan. Persoalan dalam perkara tidak hanya berkaitan dengan belum diselesaikannya kewajiban penjual, tetapi juga dengan penggunaan objek transaksi untuk membentuk hubungan hukum baru bersama pihak ketiga. Penilaian terhadap unsur perbuatan melawan hukum perlu dilakukan secara terpisah terhadap tindakan masing-masing pihak agar dasar pertanggungjawabannya dapat dijelaskan secara tepat. Asas itikad baik,

kepatutan, dan kehati-hatian menjadi pertimbangan yang relevan dalam menilai tindakan para pihak sepanjang didukung oleh fakta hukum yang terbukti. Pasal 1365 KUHPerdata memberikan dasar untuk menilai pertanggungjawaban apabila perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal telah terpenuhi. Pembahasan mengenai akibat hukum dari penilaian tersebut selanjutnya diperlukan untuk memahami bentuk pemulihan hak Penggugat dan konsekuensi terhadap hubungan hukum yang dipersengketakan.

3.2 Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan atau hubungan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam perkara perbuatan melawan hukum, akibat hukum berkaitan dengan kewajiban pihak yang bertanggung jawab untuk memulihkan kerugian yang dialami pihak lain.[18] Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar bagi tuntutan pertanggungjawaban apabila terdapat perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Penerapan ketentuan tersebut tidak hanya berkaitan dengan penetapan kesalahan, tetapi juga dengan bentuk pemulihan yang dapat diberikan melalui putusan pengadilan. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg membahas sengketa jual beli tanah dan bangunan yang melibatkan penggunaan objek transaksi sebagai jaminan utang kepada pihak ketiga. Akibat hukum dalam perkara tersebut perlu dianalisis berdasarkan hubungan antara pertimbangan hakim, kedudukan para pihak, dan amar putusan yang dijatuhkan.

Berdasarkan uraian putusan dalam naskah penelitian, Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat setelah mempertimbangkan tindakan para pihak yang berkaitan dengan objek sengketa. Penggugat sebelumnya telah melakukan pembayaran atas tanah dan bangunan yang diperjualbelikan, tetapi proses peralihan hak belum diselesaikan oleh pihak penjual. Sertifikat atas objek tersebut kemudian digunakan sebagai jaminan utang kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat. Keadaan tersebut menimbulkan sengketa mengenai pelaksanaan kewajiban penjual dan kedudukan hukum penerima jaminan. Putusan pengadilan menjadi dasar penentuan hak dan kewajiban para pihak terhadap objek yang dipersengketakan. Pengabulan sebagian gugatan juga mengandung arti bahwa

[18] Michele Diastika Riah Ukur, Hasim Purba, dan Mahmul Siregar, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah yang Beralih Melalui Akta Jual Beli di Hadapan PPAT: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5267 K/Pdt/2025," Jurnal Hukum Lex Generalis 7, no. 7 (2026), https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i7.4143

tidak seluruh tuntutan Penggugat diterima sehingga akibat hukum harus dibatasi pada hal-hal yang benar-benar ditetapkan dalam amar putusan.

Akibat hukum pertama berkaitan dengan penilaian terhadap tindakan para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum. Penetapan tersebut didasarkan pada penerapan Pasal 1365 KUHPerdata terhadap tindakan yang dianggap melanggar hak Penggugat dan menimbulkan kerugian. Tindakan penjual yang belum menyelesaikan kewajiban peralihan hak perlu dibedakan dari tindakan menjaminkan objek yang telah diperjualbelikan kepada pihak ketiga. Penggunaan objek sebagai jaminan menimbulkan persoalan mengenai penghormatan terhadap hak pembeli dan pelaksanaan asas itikad baik. Kedudukan Tergugat III sebagai penerima jaminan juga berkaitan dengan kewajiban melakukan pemeriksaan terhadap status hukum objek sebelum menerima pembebanan jaminan. Penetapan tanggung jawab masing-masing pihak harus mengikuti pertimbangan hakim mengenai kesalahan dan hubungan tindakan mereka dengan kerugian Penggugat.

Pengakuan terhadap hubungan jual beli antara Penggugat dan pihak penjual menjadi akibat hukum penting dalam penyelesaian perkara tersebut. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian yang memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal merupakan perjanjian yang sah. Keberadaan perjanjian di bawah tangan tidak dengan sendirinya menyebabkan hubungan perikatan antara para pihak menjadi tidak sah. Pembuktian terhadap kesepakatan dan pelaksanaan pembayaran tetap diperlukan untuk menentukan hak serta kewajiban yang lahir dari perjanjian tersebut. Berdasarkan uraian naskah, Majelis Hakim memberikan penilaian terhadap keabsahan hubungan jual beli dan pembayaran yang telah dilaksanakan Penggugat. Penilaian tersebut memberikan dasar bagi Penggugat untuk menuntut penyelesaian kewajiban penjual sesuai dengan perjanjian dan ketentuan pertanahan.

Keabsahan perjanjian jual beli perlu dibedakan dari penyelesaian administrasi peralihan hak atas tanah. Perjanjian yang sah menimbulkan hubungan perikatan, sedangkan pendaftaran perubahan pemegang hak atas tanah dilaksanakan melalui prosedur yang ditentukan dalam peraturan pertanahan. Pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan penting sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Belum dilaksanakannya proses tersebut menyebabkan kepentingan Penggugat terhadap objek sengketa belum memperoleh penyelesaian administratif sebagaimana diharapkan. Perintah pengadilan untuk melaksanakan tindakan hukum yang diperlukan dapat menjadi dasar pemenuhan kewajiban penjual

terhadap pembeli. Pelaksanaan perintah tersebut tetap harus memperhatikan persyaratan formal dan kewenangan instansi pertanahan yang berlaku.[19]

Akibat hukum berikutnya berkaitan dengan perjanjian pinjaman antara pihak penjual dan Tergugat III yang menggunakan objek sengketa sebagai jaminan. Berdasarkan uraian amar putusan dalam naskah penelitian, perjanjian pinjaman beserta perubahan atau perpanjangannya dinyatakan batal. Penilaian terhadap perjanjian tersebut berkaitan dengan penggunaan tanah dan bangunan yang sebelumnya telah menjadi objek hubungan jual beli dengan Penggugat. Pembatalan perjanjian menimbulkan konsekuensi terhadap keberlakuan hubungan hukum sebagaimana ditentukan dalam putusan. Keadaan tersebut tidak dapat diartikan bahwa setiap perjanjian pinjaman otomatis menjadi tidak sah hanya karena terdapat sengketa mengenai objek jaminannya. Dasar dan ruang lingkup pembatalan harus ditentukan berdasarkan pertimbangan hakim serta bunyi amar putusan yang secara khusus mengatur hubungan hukum tersebut.

Pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa juga menjadi bagian penting dari akibat hukum dalam perkara ini. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur kewenangan pemberi hak tanggungan dan tata cara pembebanannya. Pasal 8 undang-undang tersebut mensyaratkan bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang bersangkutan. Persoalan timbul ketika kewenangan tersebut dipersengketakan karena objek sebelumnya telah diperjualbelikan kepada pihak lain. Berdasarkan uraian naskah, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek sengketa dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat. Akibat tersebut perlu dipahami sebagai konsekuensi dari penilaian hakim terhadap keadaan hukum yang secara khusus terbukti dalam perkara, bukan sebagai ketentuan yang berlaku secara otomatis bagi seluruh sengketa jual beli tanah.[20]

Penilaian terhadap hak tanggungan juga berkaitan dengan kepastian hukum bagi pihak yang menerima tanah sebagai jaminan. Penerima jaminan memiliki kepentingan untuk memperoleh perlindungan atas hubungan pembiayaan yang dibuat secara sah. Kepentingan tersebut harus diimbangi dengan pemeriksaan mengenai kewenangan pemberi jaminan dan status hukum objek yang akan dibebani. Penguasaan sertifikat tidak selalu cukup untuk menjelaskan seluruh hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah

---

[19] Athma Anna Salsabila dan Rosalinda Elsina Latumahina, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli atas Jual Beli Tanah yang Telah Dilunasi namun Tidak Diakui Penjual," Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan (2026), https://doi.org/10.5281/zenodo.21303471

[20] L. Subair, Salmi, Kamal, dan E. Puspitasari, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah dengan Akta Dibawah Tangan," PRAJA: Jurnal Ilmiah Pemerintahan 13, no. 2 (2025): 169–187, https://doi.org/10.55678/prj.v13i2.1922

yang dijaminkan. Pemeriksaan terhadap data pertanahan dan keadaan faktual objek diperlukan untuk mengurangi risiko adanya kepentingan pihak lain yang belum diketahui. Putusan ini memberikan dasar pembahasan mengenai pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pembebanan jaminan atas tanah yang memiliki riwayat transaksi sebelumnya.

Pemulihan hak Penggugat merupakan akibat hukum yang berkaitan langsung dengan tujuan penyelesaian sengketa perdata. Pemulihan tersebut diarahkan untuk mengatasi keadaan yang menghambat Penggugat dalam memperoleh hak berdasarkan transaksi jual beli. Berdasarkan uraian putusan dalam naskah, Tergugat III diwajibkan mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam amar putusan. Pengembalian sertifikat diperlukan agar tindakan hukum berikutnya mengenai penyelesaian transaksi dapat dilaksanakan. Kewajiban tersebut memiliki hubungan dengan perintah penandatanganan akta jual beli dan proses balik nama kepada Penggugat. Rangkaian tindakan pemulihan tersebut memperlihatkan bahwa penyelesaian perkara tidak berhenti pada pernyataan adanya perbuatan melawan hukum, tetapi juga diarahkan pada pelaksanaan kewajiban yang sebelumnya belum dipenuhi.

Perintah penandatanganan akta jual beli merupakan bentuk pemenuhan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Penjual yang telah menerima pembayaran sesuai perjanjian berkewajiban melakukan tindakan yang diperlukan untuk menyelesaikan transaksi secara sah. Pelaksanaan akta jual beli di hadapan PPAT diperlukan agar peralihan hak dapat diproses sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah. Berdasarkan uraian naskah, Majelis Hakim memerintahkan pihak penjual untuk menandatangani akta jual beli dan melanjutkan proses balik nama kepada Penggugat. Perintah tersebut memberikan dasar hukum bagi Penggugat untuk menuntut pelaksanaan kewajiban yang belum diselesaikan. Keberhasilan pemulihan hak tetap bergantung pada pelaksanaan putusan dan terpenuhinya prosedur pertanahan yang dipersyaratkan.

Pemulihan keadaan akibat perbuatan melawan hukum dapat dikaitkan dengan prinsip *restitutio in integrum*. Prinsip tersebut menekankan pengembalian keadaan pihak yang dirugikan sedekat mungkin dengan keadaan apabila perbuatan yang menimbulkan kerugian tidak terjadi. Dalam perkara ini, bentuk pemulihan yang dibahas mencakup pengembalian sertifikat dan penyelesaian proses peralihan hak kepada Penggugat. Pemulihan tersebut memiliki tujuan yang berbeda dari pemberian sejumlah uang sebagai penggantian kerugian. Perintah untuk melakukan tindakan tertentu dapat menjadi sarana perlindungan ketika kepentingan utama pihak yang dirugikan berkaitan dengan penyelesaian status hukum suatu objek. Penerapan prinsip

pemulihan tetap harus memperhatikan bentuk tuntutan yang diajukan dan kewajiban yang secara tegas ditetapkan dalam amar putusan.[21]

Pengenaan uang paksa atau *dwangsom* merupakan akibat hukum lain yang disebutkan dalam naskah penelitian. Berdasarkan uraian tersebut, putusan menetapkan uang paksa sebesar Rp25.000,00 untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban yang diperintahkan. Uang paksa pada dasarnya berfungsi memberikan tekanan kepada pihak yang dihukum agar melaksanakan kewajiban tertentu sebagaimana ditetapkan pengadilan. Mekanisme tersebut berbeda dari ganti kerugian karena tujuannya berkaitan dengan kepatuhan terhadap amar putusan. Penerapannya harus memperhatikan jenis kewajiban yang dibebankan dan ketentuan hukum acara perdata mengenai uang paksa. Penilaian terhadap ruang lingkup serta pelaksanaan *dwangsom* dalam perkara ini memerlukan pencocokan dengan rumusan amar putusan secara lengkap.[22]

Naskah penelitian juga menyebutkan bahwa putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding atau kasasi. Ketentuan tersebut dikenal sebagai putusan serta-merta atau *uitvoerbaar bij voorraad* dalam hukum acara perdata. Pelaksanaan putusan sebelum berkekuatan hukum tetap merupakan mekanisme khusus yang harus memenuhi persyaratan dan prosedur hukum yang berlaku. Pemberian sifat serta-merta tidak dapat disamakan dengan kepastian bahwa seluruh tindakan eksekusi telah dilaksanakan. Perlu dibedakan antara adanya perintah dalam amar putusan dan realisasi pelaksanaannya oleh pihak yang berkewajiban. Analisis terhadap akibat hukum ini harus mempertimbangkan ketentuan hukum acara serta informasi mengenai status putusan dan pelaksanaan eksekusinya.[23]

Pertanggungjawaban akibat perbuatan melawan hukum memiliki hubungan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Para pihak dalam suatu perjanjian berkewajiban melaksanakan hubungan hukum secara jujur dan memperhatikan kepentingan pihak lain. Penggunaan objek yang telah diperjualbelikan sebagai jaminan kepada pihak ketiga dapat menimbulkan pelanggaran terhadap asas tersebut apabila dilakukan dengan mengabaikan hak pembeli. Penerima jaminan juga perlu

---

[21] Sidharta Tandiono dan Moh. Saleh, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah," Private Law (2026), https://doi.org/10.29303/hj4cvc79

[22] W. Tricahyani, Alifa Nadya Salsadila, Mega Annisa, dan Sri Wahyuni, "Pertanggungjawaban Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat karena Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang," ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 9, no. 1 (2025): 77–89, https://doi.org/10.23920/acta.v9i1.2647

[23] Avina Wafiroh, "The Legal Responsibility of the Land Office in the Issuance of Certificates of Ownership on Disputed Land," Semarang State University Undergraduate Law and Society Review 5, no. 2 (2025): 1201–1231, https://doi.org/10.15294/lsr.v5i2.25601

memperhatikan prinsip kehati-hatian agar hubungan hukum yang dibuat tidak merugikan pihak yang telah memiliki kepentingan terhadap objek. Pertimbangan mengenai itikad baik membantu menjelaskan dasar penilaian terhadap tindakan para pihak di luar pemenuhan persyaratan administratif semata. Penerapan asas tersebut tetap harus didasarkan pada fakta yang terbukti agar tanggung jawab hukum diberikan secara proporsional.[24]

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan salah satu tujuan penting dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah dan bangunan. Pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran memiliki kepentingan untuk memperoleh pelaksanaan kewajiban penjual dan penyelesaian status hukum objek transaksi. Perlindungan tersebut tidak menghilangkan kewajiban pembeli untuk memperhatikan prosedur pertanahan dan memeriksa status hukum objek sebelum melakukan transaksi. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan memberikan sarana bagi pembeli untuk menuntut pemenuhan hak ketika tindakan pihak lain menghambat pelaksanaan perjanjian. Perintah pengembalian sertifikat dan penyelesaian proses balik nama dapat menjadi bentuk perlindungan yang berkaitan langsung dengan kepentingan pembeli. Efektivitas perlindungan tersebut perlu dibedakan antara pengakuan hak melalui putusan dan keberhasilan pelaksanaan putusan dalam praktik.[25]

Akibat hukum terhadap para pihak juga berkaitan dengan prinsip kepastian hukum dalam hubungan keperdataan. Kepastian hukum menuntut agar setiap hubungan hukum dapat dinilai berdasarkan ketentuan yang jelas dan diterapkan secara konsisten. Penjual memiliki kewajiban menyelesaikan transaksi sesuai perjanjian, sedangkan penerima jaminan perlu memastikan bahwa pembebanan hak dilakukan oleh pihak yang berwenang. Pembeli memiliki kepentingan memperoleh perlindungan atas hak yang timbul dari pembayaran dan pelaksanaan perjanjian yang sah. Putusan pengadilan berfungsi menentukan akibat hukum berdasarkan hubungan antara tindakan para pihak dan ketentuan yang berlaku. Kepastian hukum dalam perkara tersebut bergantung pada kejelasan amar putusan, kesesuaian pelaksanaannya dengan hukum acara, dan penyelesaian administrasi pertanahan.

Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg memperlihatkan bahwa akibat hukum perbuatan

---

[24] Chelsia Yap, Dewa Ayu Putri Sukadana, Dewa Krisna Prasada, dan Anak Agung Ayu Intan Puspadewi, "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Penyalahgunaan Wewenang pada Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli dalam Suatu Kajian atas Unsur dan Akibat Hukumnya," Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum 5, no. 3 (2025): 353–361, https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.656

[25] Rifda Yunita, Anastasya Emmy Gerungan, dan Kathlene Pontoh, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021)," Lex Crimen 15, no. 1 (2026), https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/67232

melawan hukum dapat mencakup beberapa hubungan hukum yang saling berkaitan. Hubungan jual beli, perjanjian pinjaman, dan pembebanan hak tanggungan perlu dinilai berdasarkan dasar hukum serta kedudukan masing-masing pihak. Berdasarkan uraian naskah penelitian, bentuk akibat hukum yang ditetapkan meliputi pengakuan hubungan jual beli, pembatalan hubungan hukum tertentu, pengembalian sertifikat, dan penyelesaian peralihan hak. Pengenaan uang paksa dan sifat putusan serta-merta juga menjadi bagian yang perlu diperhatikan dalam pembahasan mengenai pelaksanaan kewajiban. Keseluruhan akibat tersebut diarahkan pada pemulihan kepentingan Penggugat dengan tetap memperhatikan batas kewenangan pengadilan dan ketentuan hukum yang berlaku. Putusan ini menjadi bahan kajian mengenai pentingnya pertanggungjawaban perdata, kehati-hatian dalam transaksi pertanahan, dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg memberikan dasar analisis mengenai penerapan unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Tindakan menjaminkan tanah dan bangunan yang telah diperjualbelikan serta dibayar lunas tanpa persetujuan pembeli merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak pembeli dan asas itikad baik. Pertimbangan hukum terhadap tindakan tersebut berkaitan dengan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Kedudukan pihak ketiga sebagai penerima jaminan juga memerlukan penerapan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa status hukum objek yang dijaminkan. Penilaian terhadap tanggung jawab para pihak harus memperhatikan hubungan hukum jual beli, kewenangan pemberi jaminan, serta fakta yang terbukti dalam persidangan. Putusan tersebut menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah dan bangunan.

Akibat hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Smg berkaitan dengan pemulihan hak Penggugat dan penyelesaian hubungan hukum yang timbul dari penggunaan objek sengketa sebagai jaminan. Berdasarkan uraian putusan, akibat tersebut meliputi pengakuan terhadap hubungan jual beli, pembatalan perjanjian tertentu, serta pernyataan tidak berkekuatan hukum terhadap pembebanan hak tanggungan yang dipersengketakan. Pemulihan hak Penggugat dilakukan melalui perintah pengembalian sertifikat, penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, dan penyelesaian proses balik nama sesuai ketentuan pertanahan. Pengenaan uang paksa dan ketentuan mengenai pelaksanaan putusan merupakan instrumen hukum yang berkaitan dengan pemenuhan kewajiban para pihak. Pelaksanaan

seluruh akibat hukum tersebut tetap harus mengikuti amar putusan dan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku. Kepastian hukum dalam transaksi pertanahan memerlukan pelaksanaan perjanjian secara beritikad baik, pemeriksaan status objek secara cermat, serta penyelesaian administrasi peralihan hak sesuai prosedur hukum.

V. DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Aulia Haura, Ana Silviana, dan Ratna Hartanto. 2026. "Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kota Surakarta." Notarius 19 (1): 73–90. https://doi.org/10.14710/nts.v19i1.81731.

Adinda, Adinda Dewandani, dan Ana Silviana. 2025. "Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah Tangan." Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton 11 (1). https://doi.org/10.35326/pencerah.v11i1.6508.

Azizah, Nur, Anggraeni Endah Kusumaningrum, dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro. 2023. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan." Jurnal Akta Notaris 2 (1). https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899.

Cevitra, Mendy, dan Gunawan Djajaputra. 2023. "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya." UNES Law Review 6 (1): 2722–2731. https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1074.

Damayanti, Putri. 2026. "Juridical Analysis of Overlapping Disputes of Land Rights Certificates Study of Semarang District Court Decision Number 237/Pdt.G/2024/PN.Smg." Indonesian Journal of Agrarian Law 3 (3): 2028–2064. https://doi.org/10.15294/jal.v3i3.49191.

Djunaid, Akhmad Arda Raihan Rabbani, Aisyah Ayu Musyafah, dan Siti Hapsah Isfardiyana. 2026. "Keabsahan Pemindahan Hak Tanah Bercacat Kehendak dan Perlindungan Pembeli Beritikad Baik." Notarius 19 (2): 356–375. https://doi.org/10.14710/nts.v19i2.83766.

Eunico, Bryan, Ery Agus Priyono, dan Bambang Eko Turisno. 2023. "Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Hal Penjual Tidak Mau Menyerahkan Barang yang Dijual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/2019/PN.Smg)." Diponegoro Law Journal 12 (1). https://doi.org/10.14710/dlj.2023.36887.

Faidhah, Yulianis Satul. 2026. "Analysis of Under-the-Table Land Transactions Using Receipts as Evidence in Bambankerep Subdistrict, Semarang City." Indonesian Journal of Agrarian Law. https://doi.org/10.15294/jal.v3i3.50077.

Farizqa, Najalya Siti, dan Suhadi. 2026. "Land Dispute Resolution through Mediation between Land Cultivators and Building Use Rights Holders in Semarang City." Indonesian Journal of Agrarian Law 3 (2): 1307–1339. https://doi.org/10.15294/jal.v3i2.47729.

Fitriah, Dillah, Siti Rachniatun, dan Napisah. 2024. "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Bersertifikat Hak Milik." Muamalah 9 (2): 106–121. https://doi.org/10.19109/muamalah.v9i2.20903.

Husain, Ahmad Yani. "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pelaku Usaha terhadap Perjanjian Pembelian Rumah (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2021/PN.Mks)." Skripsi, Universitas Muslim Indonesia, 2023.

Malau, Masnida, Yuniar Rahmatiar, dan Muhamad Abas. "Perbuatan Melawan Hukum atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUH Perdata." Binamulia Hukum 12, no. 2 (2023): 299–307. https://doi.org/10.37893/jbh.v12i2.427

Pamungkas, Christ Prihantoro, dan Budi Santosa. 2025. "Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah." Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik 5 (3): 2307–2320. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.4102.

Pranitiaz, Laras Medina, Nasywa Awalia Putri, Tyur Reggina Dewanti, dan Dwi Desi Yayi Tarina. 2026. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli: Studi Putusan Nomor 1990/K/PDT/2025." Notary Law Research 7 (1). https://doi.org/10.56444/nlr.v7i1.3299.

Rahmadhani, Nurlaili Azizah, dan Edi Wahjuningati. 2024. "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya." Judiciary: Jurnal Hukum dan Keadilan 13 (1): 55–69. https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.239.

Rahmawati, Puji, Syafira Rahmania Arbi, dan Mohammad Nuralify. 2025. "Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda." Jurnal Hukum Lex Generalis 6 (9). https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1100.

Ramadhan, Raihan, Rohaini, Siti Nurhasanah, Depri Liber Sonata, dan Dora Mustika. 2026. "Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah: Studi Putusan No. 211/Pdt.G/2024/PN Tjk." Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum 4 (4). https://doi.org/10.61104/alz.v4i4.8028.

Riah Ukur, Michele Diastika, Hasim Purba, dan Mahmul Siregar. 2026. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah yang Beralih Melalui Akta Jual Beli di Hadapan PPAT: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5267

K/Pdt/2025." Jurnal Hukum Lex Generalis 7 (7). https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i7.4143.

Salsabila, Athma Anna, dan Rosalinda Elsina Latumahina. 2026. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli atas Jual Beli Tanah yang Telah Dilunasi namun Tidak Diakui Penjual." Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan. https://doi.org/10.5281/zenodo.21303471.

Subair, L., Salmi, Kamal, dan E. Puspitasari. 2025. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah dengan Akta Dibawah Tangan." PRAJA: Jurnal Ilmiah Pemerintahan 13 (2): 169–187. https://doi.org/10.55678/prj.v13i2.1922.

Tandiono, Sidharta, dan Moh. Saleh. 2026. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." Private Law. https://doi.org/10.29303/hj4cvc79.

Tricahyani, W., Alifa Nadya Salsadila, Mega Annisa, dan Sri Wahyuni. 2025. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat karena Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang." ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 9 (1): 77–89. https://doi.org/10.23920/acta.v9i1.2647.

Wafiroh, Avina. 2025. "The Legal Responsibility of the Land Office in the Issuance of Certificates of Ownership on Disputed Land." Semarang State University Undergraduate Law and Society Review 5 (2): 1201–1231. https://doi.org/10.15294/lsr.v5i2.25601.

Yap, Chelsia, Dewa Ayu Putri Sukadana, Dewa Krisna Prasada, dan Anak Agung Ayu Intan Puspadewi. 2025. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Penyalahgunaan Wewenang pada Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli dalam Suatu Kajian atas Unsur dan Akibat Hukumnya." Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum 5 (3): 353–361. https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.656.

Yunita, Rifda, Anastasya Emmy Gerungan, dan Kathlene Pontoh. 2026. "Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1259 K/Pdt/2021)." Lex Crimen 15 (1). https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/67232.