



Tanggung Jawab Hukum Penjual Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Ganda

Esterlina Sriendang Marpaung

Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

Email Korespondensi: esterlinamarpaung06@gmail.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 12 Maret 2026

ABSTRACT

This study examines the legal responsibility of sellers in double land sale transactions without certificates, with a case study in Kampung Garoga Sibargot, North Tapanuli. The main issues in this study are the practice of reselling land by sellers to other parties after the first transaction is completed, and the absence of certificates, which triggers ownership disputes. The research method used is a normative legal method with a statute approach and a fact approach. The results of the study show that the seller's action of unilaterally withdrawing the land and selling it to another party is categorized as breach of contract and unlawful act (PMH). The seller violated Article 1338 of the Civil Code regarding the principle of pacta sunt servanda and good faith, as well as Article 1365 of the Civil Code for committing fraud related to the status of the land certificate, which harmed the first buyer. The seller's legal responsibility in this case is to provide material compensation to restore the victim to their original position. Based on Articles 1243 and 1365 of the Civil Code, the seller is obliged to return the payment received (in this case study, 10 grams of gold) as compensation for the actual losses suffered by the buyer. This study concludes that it is important for the public to be aware of the legal implications of land certificate ownership in order to avoid the risk of disputes in the future.

Keywords: Legal Liability, Certificates, Default, Unlawful Acts.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tanggung jawab hukum penjual dalam transaksi jual beli tanah ganda tanpa sertifikat, dengan studi kasus di Kampung Garoga Sibargot, Tapanuli Utara. Masalah utama dalam penelitian ini adalah praktik penjualan tanah kembali oleh penjual kepada pihak lain setelah transaksi pertama selesai, serta ketiadaan sertifikat yang memicu sengketa kepemilikan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan fakta (fact approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan penjual yang menarik kembali objek tanah secara sepihak dan menjualnya kepada pihak lain dikategorikan sebagai wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Penjual melanggar Pasal 1338 KUHPerdata mengenai asas pacta sunt servanda dan itikad baik, serta Pasal 1365 KUHPerdata karena melakukan penipuan terkait status sertifikat tanah yang merugikan pembeli pertama. Bentuk tanggung jawab hukum penjual dalam kasus ini adalah memberikan ganti rugi materiil guna memulihkan keadaan korban ke posisi semula. Berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1365 KUHPerdata, penjual wajib mengembalikan pembayaran yang telah diterima (dalam studi kasus ini sebesar 10 gram emas) sebagai kompensasi atas kerugian nyata yang diderita pembeli. Penelitian ini menyimpulkan

pentingnya kesadaran hukum masyarakat akan kepemilikan sertifikat tanah untuk menghindari risiko sengketa di masa depan.

Kata Kunci: *Tanggung Jawab Hukum, Sertifikat, Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum.*

PENDAHULUAN

Bagian Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, mengungkapkan “tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat,” mengatur hukum pertanahan Indonesia.

Tanah dapat dialihkan kepada individu lain dengan berbagai cara, seperti melalui pembelian atau penjualan. Peraturan pemerintah mengatur semua tindakan yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah. Pasal 26 Peraturan Dasar Agraria (UUPA) mensyaratkan hal ini.

Dalam hal jual beli tanah, sertifikat sangat di perlukan sebagai alat pembuktian bahwa tanah tersebut memang benar-benar sudah beralih pihak kepada pembeli. Secara hukum, tanah tanpa sertifikat tidak bisa dianggap kepemilikan orang yang memegangnya. Ini karena tidak adanya sertifikat hukum untuk tanah tersebut. Tanpa sertifikat, tanah itu tidak seluruhnya menjadi milik orang yang berwenang, meskipun diperoleh melalui warisan atau adat istiadat setempat. Dengan pengecualian jika dibuat akta perjanjian yang sah di depan penguasa yang menjabat, terkait ini PPAT, sehingga pengalihan hak penguasaan tanah lewat perdagangan menggunakan akta pribadi tak bisa menjadi landasan dari mendaftarkan pengalihan hak tersebut.

Setiap pengalihan hak penguasaan atas tanah, telah disertifikasi ataupun tidak disertifikasi, melalui jual beli harus didukung terlebih dahulu oleh akta yang sah yang disusun oleh Petugas Akta Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) menegaskan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas unit apartemen melalui jual beli, pertukaran, hadiah, pengalihan ke dalam perusahaan, dan tindakan hukum lain yang bersifat peralihan hak, kecuali peralihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Transaksi hak penguasaan tanah tak ber-akta mesti sesuai dengan norma seperti yang disebutkan pada pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997. BPN menerima bukti pengalihan hak atas penguasaan tanah lewat metode sporadis, yakni registrasi pertama kali, berupa akta jual-beli yang disusun pembeli juga penjual, disaksikan dan disahkan oleh kepala desa atau kecamatan, beserta bukti-bukti lain mengenai hak kepemilikan tanah. Namun, jelas bahwa ramai masyarakat Indonesia, khususnya yang mendiami daerah pedesaan, masih belum mengetahui tentang Akta Tanah Resmi meskipun undang-undang ini telah diperkenalkan. Banyak komunitas pedesaan masih menggunakan akta yang ditandatangani para faksi dan diamati oleh kepala desa untuk mendokumentasikan hak kepemilikan tanah dalam transaksi tanah. Tanpa akta jual beli, transaksi tanah seringkali hanya didokumentasikan sebagai bukti pembayaran. Selama didukung oleh dokumen jual-beli maupun tanda

pembayaran, beberapa komunitas pedesaan menganggap hal ini sebagai bukti yang cukup untuk keabsahan hukum.

Sertifikat sangat dibutuhkan dalam penjualan sebagai landasan pembuktian bahwa tanah tersebut benar-benar milik seseorang. Transaksi yang dilakukan tanpa adanya alat bukti berupa sertifikat lebih baik ditinggalkan, sebab ditakutkan akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan berupa Penipuan.

Seperti halnya yang terjadi di kampung Garoga Sibargot, Tapanuli Utara. Dimana terjadi kegiatan jual beli tanah tanpa sertifikat dengan lebar tanah 3 meter dan panjang 20 meter dengan bangunan rumah papan, dimana tepat di hari Selasa 23 Desember 2018 bertepatan dengan menjelang malam natal bahwa Eva Simorangkir membeli tanah kepada Samsul Simorangkir.

Dalam transaksi tersebut terjadi kesepakatan antar kedua belah pihak, dimana Eva Simorangkir selaku pembeli tanah menyepakati pembelian tanah tersebut tanpa sertifikat, dengan mempercayai perkataan dari Samsul Simorangkir selagu penjual tanah bahwa sertifikat nya telah hilang. Tanah tersebut dibeli Eva Simorangkir dengan mahar 10gram emas dan disetujui oleh penjual Samsul Simorangkir. Pada kesepakatan jual beli tanah itu tiada akad atau kesepakatan yang terjadi, jika suatu saat tanah itu di ambil kembali oleh sipenjual Samsul Simorangkir yang dimana transaksi tanpa adanya alat bukti jual beli yakni sertifikat tanah. Tepat pada tahun 2021, Samsul Simorangkir selaku penjual tanah itu datang menarik kembali tanah yang sudah dijualnya ke Eva Simorangkir dengan alasan bahwa tanah tersebut sudah ada yang membeli serta memiliki sertifikat sebagai barang bukti kepemilikan. Karena keterbatasan biaya dan kurangnya informasi bahwa kejadian itu bisa diajukan di pengadilan, maka tanah tersebut terpaksa ditarik kembali oleh si penjual.

Dari latar belakang diatas serta isu hukum yang telah di jelaskan sebelumnya, terdapat dua permasalahan yang akan menjadi ruang lingkup ataupun fokus pada penelitian ini diantaranya: a. Bagaimana tanggung jawab hukum penjual terhadap transaksi jual beli tanah ganda, b. Bagaimana bentuk ganti rugi penjual terhadap transaksi jual beli tanah ganda?

Bertepatan pada perumusan masalah, kita bisa menarik sebuah tujuan penelitian ini yakni: Menganalisis dan memahami secara komprehensif kajian hukum perbandingan mengenai perjanjian jual beli tanah ganda antara penjualan kepada pembeli pertama dan pembeli kedua. Serta Menganalisis dan merumuskan bentuk ganti rugi yang sah dan proporsional yang dapat diberikan oleh penjual kepada pembeli (baik pembeli pertama maupun kedua) yang dirugikan dalam transaksi jual beli tanah ganda.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif dengan menggunakan dua jenis pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah regulasi terkait pertanahan dan pendekatan fakta (*fact approach*) untuk mendalami realitas sengketa jual beli tanah yang terjadi dilapangan. Sumber bahan hukum mencakup bahan hukum primer berupa peraturan Perundang-undangan seperti UUPA dan

KUHPerdata, bahan hukum sekunder dari literatur dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan tersier seperti kamus hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui metode studi pustaka dengan teknik membaca intensif serta pencarian internet (*internet searching*). Seluruh data yang terkumpul kemudian dianalisis secara deskriptif untuk memberikan gambaran sistematis mengenai bentuk tanggung jawab dan ganti rugi dalam transaksi jual beli tanah ganda.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Pertanggung Jawaban Hukum Penjual Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Ganda

“Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” Dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA bahwa pendataan tanah telah dikelola oleh pemerintah guna untuk menghasilkan sebuah bukti otentik kepemilikan tanah berupa sertifikat, yang dimana bukti kepemilikan tanah atau sertifikat tersebut dapat dialih kepemilikan kepada orang lain dengan cara yang telah diatur oleh hukum.

Sertifikat tanah sangat penting dalam hal pembuktian, selain itu dalam hal pemindahan kepemilikan tanah juga memerlukan sertifikat, terutama dalam hal jual beli. Transaksi jual beli tanah diartikan sebagai perjanjian untuk mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang dan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tertinggi.

Salah satu fungsi terpenting sertifikat tanah adalah dalam proses pemindahan kepemilikan. Ketika terjadi perubahan pemilik, seperti melalui pewarisan, hibah, atau yang paling umum, jual beli, sertifikat harus diubah dan didaftarkan atas nama pemilik baru. Transaksi jual beli tanah didefinisikan sebagai perjanjian di mana penjual setuju untuk memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya kepada pembeli, dengan imbalan sejumlah uang yang disepakati. Dalam proses resmi ini, sertifikat tanah menjadi dokumen yang wajib disertakan dan dipertanggungjawabkan keabsahannya.

Tanpa adanya sertifikat (perjanjian dibawah tangan) transaksi jual beli tanah secara teknis masi bisa dilakukan namun mempunyai resiko hukum yang sangat tinggi, diantaranya tidak diakuinya transaksi tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) karna tidak adanya bukti kepemilikan.

Meskipun secara teknis transaksi jual beli tanah masih dapat dilakukan hanya dengan perjanjian di bawah tangan (tanpa sertifikat atau melalui akta yang belum didaftarkan secara resmi), tindakan ini menyimpan risiko hukum yang sangat tinggi. Transaksi tanpa melibatkan sertifikat dan pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) berpotensi menimbulkan masalah serius di kemudian hari.

Tanah yang dijadikan objek transaksi jual beli tanpa sertifikat memiliki resiko terjadinya sengketa kepemilikan dimana pihak penjual atau pemilik sebelumnya bisa saja mengklaim kembali tanah tersebut dikemudian hari, atau bisa saja menjual kembali tanah tersebut kepihak lain Hal semacam ini sering terjadi terutama didaerah daerah pedalaman yang masyarakatnya masih kurang memahami terkait

bagaimana seharusnya transaksi dilaksanakan, Seperti halnya yang terjadi di kampung Garoga Sibargot, Tapanuli Utara.

Sesuai dengan penjelasan kasus yang telah terjadi di daerah Garoga, posisi dari kasus tersebut bisa masuk dalam dua kategori yakni Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Menurut Subekti, seorang debitur dapat ditetapkan berbuat wanprestasi bila: a. Tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. b. Memenuhi prestasi dengan tidak semestinya. c. Memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. d. Melakukan yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati.

Dalam pasal 1238 KUHPer dijabarkan bahwa “Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Pasal ini menjelaskan apa yang berkaitan dengan, Sebuah wanprestasi terjadi ketika debitur dianggap telah wanprestasi berdasarkan surat perintah eksekusi, dokumen serupa, atau kekuatan perjanjian itu sendiri yaitu, ketika debitur dianggap telah wanprestasi sebagai akibat dari perjanjian tersebut.

Selain itu, “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya,” sesuai dengan Pasal 1338. Perjanjian hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan kedua belah pihak atau dalam keadaan yang diatur secara hukum. Perjanjian harus dipenuhi dengan itikad baik. Menurut pasal ini, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam suatu kontrak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bersifat mengikat secara hukum bagi para pihak tersebut. Perjanjian-perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali kedua belah pihak sepakat untuk melakukannya atau atas dasar yang secara hukum ditentukan. Perjanjian-perjanjian tersebut harus dipenuhi dengan jujur.

Penjual dengan jelas melanggar asas “Pacta Sunt Servanda” yang sudah ditegaskan dalam pasal 1338 KUHPer, yang dimana semua perjanjian yang dihasilkan secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan dilakukannya ingkar janji oleh penjual menyebabkan kerugian terhadap pembeli. Untuk menghindari kemalangan pada sebagian pihak maka diperlukan sebuah perlindungan hukum. Perlindungan terhadap para pihak merupakan bagian dari asas keseimbangan dalam kontrak, dimana perjanjian tidak menempatkan salah satu pihak dalam kerugian. Tujuan perlindungan hukum adalah untuk melindungi subjek hukum dengan menggunakan berbagai alat hukum yang bersifat eksplisit atau implisit, baik yang bersifat remedial maupun preventif. Konsep bahwa hukum berkontribusi pada terwujudnya keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan perdamaian tercermin dalam perlindungan hukum.

Perlindungan hukum menurut Widjono Prodjodikoro ialah suatu langkah penjagaan yang dianugerahkan kepada subjek hukum untuk menjaga kepentingan dan hak subjek hukum tersebut. Perlindungan hukum diberikan saat seseorang yang benar atas hak-nya diambil alih secara melawan hukum oleh orang lain sehingga haknya beralih kepada seseorang yang tidak berhak atas tanahnya. Menurut Philipus M. Hadjan dalam teorinya, perlindungan hukum dikelompokkan menjadi dua yakni perlindungan hukum Preventif yang diserahkan oleh pemerintah yang

menghalangi timbulnya suatu sengketa. Selanjutnya yakni perlindungan Represif yang berkaitan dengan penanganan atas suatu sengketa yang timbul karena timbulnya suatu penyimpangan terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam kasus wanprestasi, tanggung jawab hukum sangat bergantung pada adanya kesepakatan yang mengikat orang-orang yang terlibat, sesuai dengan yang dijelaskan pada pasal 1239 KUHPer yakni "Tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, adalah untuk memenuhi perikatan itu dengan itikad baik; jika tidak, si berutang wajib mengganti kerugian." Ini menegaskan bahwa setiap kesepakatan untuk bertindak atau tidak bertindak sesuatu, jika tidak dipenuhi oleh debitur, maka debitur harus mengganti kerugian (biaya, kerugian, dan bunga) kepada kreditur.

Kasus yang telah terjadi antara Samsul selaku Penjual tanah dan Eva selaku pembeli sudah sesuai dengan pasal 1365 KUHPer yang dimana "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Pasal ini mengatur terkait setiap tindakan yang menyalahi hukum serta membawa kerugian kepada orang lain, memberikan kewajiban terhadap orang yang telah mengakibatkan kerugian itu karena kesalahannya harus menggantikan kerugian tersebut. Sesuai dengan pasal 1365 maka bentuk pertanggung jawaban hukum dalam kasus antara Samsul dan Eva ialah ganti kerugian berupa finansial atas kerugian materil yang dialami oleh pihak pembeli (Eva).

a) Bentuk Ganti Rugi Penjual Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Ganda

Undang-undang menentukan apa yang dapat dimasukkan sebagai ganti rugi. Klausul-klausul ini membatasi jumlah ganti rugi yang dapat diminta. Oleh karena itu, seorang debitur yang ceroboh atau lalai tetap dilindungi secara hukum dari ketidakadilan kreditur. Ada dua batasan atas ganti rugi, sesuai dengan Pasal 1247 dan 1248 BW/KUHPerdata: ganti rugi yang secara langsung terkait dengan pelanggaran kontrak dan ganti rugi yang dapat diperkirakan saat memasuki kontrak.

Menurut Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kecuali ketidakpenuhan kontrak disebabkan oleh penipuan dari pihak debitur, debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang benar-benar telah dikeluarkan atau seharusnya dapat diperkirakan pada saat kontrak ditandatangani. Sedangkan untuk pasal 1248 menjelaskan terkait substansi ganti rugi akibat wanprestasi (ingkar janji), menyatakan bahwa ganti kerugian (biaya, rugi, dan bunga) yang dapat dituntut hanya mencakup hal-hal yang nyata terjadi atau semestinya dapat diduga saat perjanjian dibuat, kecuali jika debitur melakukan tipu daya yang menyebabkan kerugian lebih besar. Intinya, debitur bertanggung jawab atas kerugian yang timbul langsung dari kelalaiannya, bukan kerugian tak terduga yang jauh di luar perkiraan saat kesepakatan dibuat.

Dalam hukum perdata, ganti rugi dapat timbul akibat perbuatan melawan hukum atau pelanggaran kontrak. Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan kerugian sebagai keadaan di mana seseorang tidak mendapatkan kembali uangnya.

Menurut KUHPerdota yang berlaku di Indonesia, kerugian dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori: Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil.

Kerugian materiil adalah kerugian yang benar-benar dialami oleh pemohon. Menurut Pasal 1238 dan Pasal 1243 BW/KUHPerdota, kerugian materiil timbul akibat pelanggaran kontrak. Ketika para pihak dalam kontrak gagal memenuhi kewajiban mereka sebagaimana tercantum dalam perjanjian, mereka dapat dituntut secara hukum jika pihak lain mengalami kerugian sebagai akibatnya. Hal ini dikenal sebagai ganti rugi akibat pelanggaran kontrak. BW/KUHPerdota membagi ganti rugi (yang harus diganti) menjadi tiga kategori: biaya, kerugian, dan bunga. Setiap uang (termasuk biaya) yang harus benar-benar dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan akibat pelanggaran kontrak disebut sebagai biaya. Di sisi lain, “kerugian” menggambarkan penurunan nilai aset kreditur yang disebabkan oleh wanprestasi debitur. Selain itu, “bunga” merujuk pada pendapatan yang seharusnya diterima oleh kreditur tetapi tidak diterima karena wanprestasi debitur.

Kedua, kerugian immaterial sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (BW/KUHPerdota). Hal ini berkaitan dengan kerugian immaterial, yaitu kerugian berupa keuntungan atau manfaat yang seharusnya diperoleh oleh pemohon di masa depan. Berdasarkan Pasal 1365 BW/KUHPerdota, kerugian immaterial ini timbul akibat kegiatan ilegal. Pasal tersebut menyerahkan ketetapan tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. ketetapan lainnya tertera dalam Pasal 1366 BW/KUHPerdota yakni, “setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati hatianya”.

Ada dua cara untuk ganti rugi dalam hukum perdata: pertama, ganti rugi umum, yang dalam konteks ini merujuk pada ganti rugi yang berlaku dalam semua keadaan, termasuk yang melibatkan kontrak, kewajiban, termasuk perbuatan melawan hukum, dan pelanggaran kontrak. Kedua, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) mengatur tentang pemberian ganti rugi untuk hal-hal berikut: ganti rugi atas semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdota), ganti rugi atas perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan 1367 KUHPerdota), ganti rugi bagi pemilik hewan (Pasal 1368 BW/KUHPerdota), ganti rugi bagi pemilik bangunan yang runtuh (Pasal 1369 BW/KUHPerdota), ganti rugi atas luka atau cacat (Pasal 1371 BW/KUHPerdota), dan ganti rugi atas pencemaran nama baik (Pasal 1380 BW/KUHPerdota).

Selain itu, terdapat berbagai jenis ganti rugi yang diatur dalam undang-undang, antara lain: pertama, ganti rugi nominal, yaitu ganti rugi berupa jumlah uang meskipun tidak ada kerugian materiil sama sekali dan kerugian sebenarnya tidak dapat diukur dalam bentuk uang. Kedua, ganti rugi hukuman, yaitu jumlah uang yang besar dan melebihi kerugian sebenarnya. Tujuan dari ganti rugi ini adalah untuk menghukum pelaku. Jenis kompensasi ketiga adalah kompensasi aktual, yang dihitung dalam rupiah dan didasarkan pada kerugian aktual. Keempat, kompensasi campuran adalah kombinasi dari berbagai strategi di mana kreditur berusaha

memperkuat hak-haknya jika debitur gagal bayar dan mengurangi atau menghilangkan kewajibannya jika pihak lain dalam kontrak menggugatnya.

Pembayaran ganti rugi tidak selalu harus berupa uang. Mahkamah Agung (Hoge Raad) memutuskan pada tanggal 24 Mei 1918 bahwa bentuk ganti rugi terbaik adalah pemulihan ke keadaan semula. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bertujuan untuk mengembalikan korban sedekat mungkin ke keadaan semula yang memungkinkan, atau setidaknya ke keadaan yang akan tercapai jika tindakan ilegal tersebut tidak dilakukan. Karena pembayaran uang hanyalah nilai setara, tujuan utamanya adalah mencapai pemulihan yang nyata, yang lebih sesuai daripada ganti rugi berupa uang.

Menurut analisis penulis Dalam kasus transaksi antara Samsul selaku penjual dan Eva selaku pembeli telah terjadi sebuah perbuatan yang memicu kerugian pada salah satu pihak yakni Eva Simorangkir selaku pembeli tanah dimana Samsul selaku penjual telah menyembunyikan sertifikat tanah dan menarik kembali tanah yang dijadikan objek jual beli dari pembeli pertama (Eva Simorangkir) selanjutnya Samsul menjual kembali tanah tersebut kepada orang lain. Karena telah terpenuhinya unsur kerugian dalam transaksi tersebut maka bentuk ganti rugi yang seharusnya dilakukan oleh Samsul dalam penyelesaian kasus ini sesuai dengan pasal 1365 yakni mengganti rugi demi memulihkan kembali kerugian yang dialami oleh Eva dengan cara mengembalikan kembali dana yang telah dikeluarkan oleh Eva untuk membayar tanah tersebut sebesar 10gram Emas.

SIMPULAN

Apa yang telah dilakukan Samsul Simorangkir dalam transaksi jual beli tanah telah memenuhi sebuah unsur pelanggaran dalam hukum perdata dimana Samsul selaku Penjual telah merugikan pihak pembeli yakni Eva Simorangkir. Samsul Simorangkir telah membatalkan perjanjian jual beli tanah secara sepihak dengan menarik kembali tanah tersebut dan tanpa mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh Eva Simorangkir, Samsul Simorangkir sudah dengan jelas melanggar Pasal 1338 “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, Persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Selain itu Samsul Simorangkir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berupa penipuan terkait keberadaan dari sertifikat tanah yang menjadi bahan dari transaksinya dengan Eva Simorangkir, ini merupakan tindakan menguntungkan diri sendiri dan merugikan orang lain. Bentuk pertanggung jawaban hukum yang seharusnya dilakukan oleh Samsul Simorangkir ialah mengganti kerugian yang dialami pihak pembeli yakni Eva Simorangkir sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Untuk bentuk ganti rugi sendiri yang seharusnya dilakukan oleh Samsul Simorangkir ialah mengganti

dana yang telah diambilnya dari pihak Pembeli atau mengembalikan kembali dana tersebut jika masih ada berupa 10gram emas.

DAFTAR RUJUKAN

- Alrizky, Muhammad, and Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)" 4, no. 3 (2023): 274–82.
- Andrie, Andreas, Fury Setyaningrum, and Rifana Zainudin. "Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia" 2, no. 1 (2022).
- Dewantoro, Harry, Agus Surono, Maslihati Nurhidayati, and Jakarta Selatan. "Tanggung Jawab Perdata Akibat Wanprestasi Dalam Kerjasama Pembangunan Gedung Bioskop" VII, no. 1 (2022).
- Dezytasari, Olivia Ramadhani. "Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K / PDT / 2017)" 3 (2021).
- Firman, Handy. "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Itikad Baik" 6, no. 2 (2024): 6694–6701.
- Giovanni Rondonuwu. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Lex Privatum* 5, no. 4 (2017): 114–21.
- Mokodompit, Mohamad Djovan Kurniawan, Muthia Cherawaty Thalib, and Dolot Alhasni Bakung. "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Pada Perjanjian Tidak Tertulis Terkait Bagi Hasil Perikanan" 2, no. 1 (2024).
- Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum* 4, no. 2 (2018): 680–92.
- Patahuddin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja, and Doortje Durin Turangan. "PENGATURAN TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH MENURUT UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA" 13, no. 5 (2016).
- Reski, Sri, Laola Subair, and Salmi. "Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik" 25, no. April (2025): 11–17.
- Suryoutomo, Markus, and Agus Wibowo. "Pemberian Ganti Rugi Immaterial Dalam Perbuatan Melanggar Hukum Sebagai Perlindungan Hak Asasi Manusia" 6, no. 10 (2023). <https://doi.org/10.56338/jks.v6i10.4950>.
- Tarigan, Misael Leo Nard Haganta, Elvira Fitriyani Pakpahan, Sarifuddin Gulo, and Adella Sitanggang. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah" 5, no. July (2025).
- Soesilo, and Pramudji. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Surabaya: hedbook Publishe, 2008.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, 2008.
- Nugroho. *Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.