

ABSTRAK

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

Oleh

REGI GRAHADHI

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

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

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

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Pembeli Beritikad baik, Pertanggungjawaban Hukum

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

By

REGI GRAHADHI

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

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

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

Keywords: Tort, Good Faith Purchaser, Liability