

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI
HAK ATAS TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 27/Pdt.G/2023/PN LBH)**

Disusun Oleh:

SUFI AIRANI MUKTI

E1A021130

ABSTRAK

Penjualan hak atas tanah secara di bawah tangan sering menimbulkan persoalan hukum. Hal ini terjadi dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN LBH, dimana Tergugat I (penjual) menjual tanah tanpa hak namun tetap menerima pembayaran. Penelitian bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam mengkualifisir perbuatan melawan hukum dan pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan ganti rugi. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus, perundang-undangan, dan konsep. Data yang digunakan berupa data primer berisikan bahan hukum primer dan sekunder dengan analisis preskriptif. Hakim belum secara rinci mengkualifisir perbuatan Tergugat I (penjual) dan penyelesaian ganti rugi. Hasil penelitian menunjukkan Tergugat I (penjual) melanggar hak subjektif Penggugat (pembeli) berupa hak atas harta kekayaannya berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara, serta melakukan hal yang bertentangan kewajiban hukum Tergugat I (penjual) berdasarkan Pasal 1360 KUHPerdara dengan tidak mengembalikan uang tersebut pada Penggugat (pembeli). Hakim tidak menjabarkan syarat ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, namun perbuatan Tergugat I (penjual) telah memenuhi seluruh syarat tersebut yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesengajaan menjual tanah tanpa hak, adanya kerugian yang dialami Penggugat (pembeli) senilai Rp20.000.000,- (tahun 2005) serta penjualan tanah tanpa hak menimbulkan kerugian secara langsung. Sehingga, hakim menjatuhkan ganti kerugian senilai Rp190.000.000,- (tahun 2023) yang diakumulasikan dengan nilai emas setara sifat harga tanah yang terus meningkat.

Kata Kunci: Jual Beli Hak atas Tanah, Di Bawah Tangan, Perbuatan Melawan Hukum, Ganti Rugi.

**TORTIOUS ACTS COMMITTED IN THE INFORMAL SALE AND
PURCHASE OF LAND RIGHTS
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER 27/Pdt.G/2023/PN LBH)**

Complied by:

Sufi Airani Mukti

E1A021130

ABSTRACT

Informal sales of land rights often lead to legal disputes. In Decision No. 27/Pdt.G/2023/PN LBH, Defendant I (the seller) sold land without legal ownership but still accepted payment. This study analyzes the judge's legal reasoning in qualifying tortious acts and determining compensation. Using a normative juridical method with case, statutory, and conceptual approaches, the research is based on primary and secondary legal materials with prescriptive analysis. The judge did not clearly qualify Defendant I (the seller) actions or provide detailed reasoning for the compensation awarded. The findings show that Defendant I (the seller) violated the Plaintiff's (the buyer) property rights under Article 570 of the Indonesian Civil Code and breached legal obligations under Article 1360 by failing to return the money. Although the judge did not explicitly assess the elements of Article 1365, Defendant I (the seller) actions met the requirements for tortious acts, there was an unlawful act, intent to sell land without rights, actual loss of IDR 20,000,000 (on 2005) suffered by the Plaintiff (the buyer), and a direct causal relationship. The judge awarded IDR 190,000,000 (on 2023) in compensation, considering the increasing value of land through its equivalence with gold prices.

Keywords: *Sale and Purchase of Land Rights, Informal Agreements, Tortious Acts, Compensation.*