

RINGKASAN

**Dila Sartika
210510193**

**Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kasus Penjualan Tanah Yang Telah Digadaikan (Studi Penelitian Di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lapan Kabupaten Langkat)
(Dr. Ramziati S.H., M.Hum Dan Tri Widya Kurniasari, S.H., M.Hum)**

Jual beli tanah dalam praktiknya masih sering menimbulkan permasalahan, salah satunya ketika pembeli yang beritikad baik tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya ternyata telah digadaikan. Kondisi ini menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga karena hak atas tanah yang diperolehnya tidak memiliki kepastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam penelitian ini yang menjadi pokok permasalahan yaitu, perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan berdasarkan undang-undang dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah gadai yang dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lapan Kabupaten Langkat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum dan upaya hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang telah digadaikan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, dengan pendekatan deskriptif analitis. Lokasi penelitian dilakukan di wilayah Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lapan Kabupaten Langkat. Data diperoleh melalui wawancara dengan Responden yang diwawancarai yaitu, pembeli, penjual, dan penerima gadai. Informan yaitu Kepala Desa, Kepala Dusun, Kepala Cabang BRI.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik dalam kasus jual beli tanah yang telah digadaikan belum memiliki pengaturan yang jelas sehingga kepastian hukumnya lemah. Perlindungan hukum dapat diperoleh melalui Pasal 1365 KUHPerdara dengan alasan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum, sementara pembeli dituntut memahami syarat sah perjanjian agar transaksi tidak menimbulkan sengketa. Upaya hukum yang ditempuh pihak ketiga di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lapan adalah somasi dan mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa dan Kepala Dusun berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual.

Diharapkan Perlu merumuskan aturan khusus yang memberikan perlindungan hukum secara tegas bagi pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik, khususnya dalam kasus jual beli tanah yang masih menjadi objek gadai. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah timbulnya kerugian di kemudian hari. Bagi Masyarakat, khususnya Calon pembeli harus lebih teliti dan memahami syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, termasuk memastikan status tanah melalui kantor pertanahan sebelum melakukan transaksi. Hal ini untuk menghindari sengketa serta memastikan bahwa perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Beritikad Baik, Gadai

SUMMARY

Dila Sartika
210510193

Legal protection for third parties as buyers in good faith in the case of sale of mortgaged land (Research Study in Lama Baru Village, Sei Lengan District, Langkat Regency)
(Dr. Ramziati S.H., M.Hum and Tri Widya Kurniasari, S.H., M.Hum)

Buying and selling land in practice still leads to a problem, one of which is when well-meaning buyers do not know that the purchased land has been mortgaged. This condition brought harm to the third party because the rights to the land it obtained had no legal certainty and could potentially raise an issue. In this study, legal protection of the third party as well as law enforcement on the sale of land has been established under law and legal measures made by the third party as well as by the third party to maintain a lien purchase of liens in the new village of sei lepan district. The purpose of the study was to know and analyze legal protection and legal efforts for third parties as well-meaning buyers in buying up land.

The study USES empirical juridical methods, using a descriptive analytical approach. The research location is conducted in the region of the old new village sei lepan district langkat. Data obtained through an interview with the interviewed responders that is, the buyers, the sellers. And the lien. The informant is village chief, village head, bri branch chief.

Studies have shown that legal protection for a third party as well-meaning buyers in the case of sale of land has not yet been clearly established that the legal certainty is weak. Legal protection can be obtained under article 1365 kuhcivil on grounds of restitution for unlawful behavior, while the buyer is required to understand the legal requirements to prevent the transaction from carrying out an issue. The legal effort made by the third party in the new village of sei is the somasi and mediation made by village heads and village chiefs according to the agreement between customers and sellers.

It is hoped that it will be necessary to formulate a specific rule that gives a firm legal protection to the third party as a well-meaning buyer, particularly 59 60 in the case of pawning-over land. It is important to assure legal certainty and to prevent future losses. For the public, especially prospective buyers must be more careful and understanding of the terms of the agreement as arranged in article 1320 kuhcivil, including ensuring land status through the land office before making a transaction. This to avoid issues and to ensure that covenants made had the power of the legal law

Keywords: legal protection, good faith, pawn