

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan terhadap Putusan Pengadilan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN. Bjn mengenai sengketa perjanjian jual beli rumah dan tanah. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui syarat sahnya perjanjian jual beli rumah dan tanah dan pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa pada Putusan Pengadilan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN. Bjn. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif. Sumber dan jenis data yang dipakai dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan secara sistematis dan analisis data dilakukan secara normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan sebagai berikut: Pertama, perjanjian jual beli hak atas rumah dan tanah yang dibuat oleh MKF dan W pada tanggal 15 Maret 2016 tidak memenuhi unsur pokok perjanjian jual beli dan syarat materiel serta formil jual beli hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yang berlandaskan hukum adat dan peraturan pelaksana UUPA, yaitu PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini disebabkan jual beli tersebut tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB oleh PPAT sehingga hanya perjanjiannya saja yang memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer. Untuk perbuatan W yang tidak menyerahkan sertifikat rumah dan tanah sekalipun sudah menerima pelunasan pembayaran memenuhi unsur-unsur debitur dapat dikatakan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPer. Kedua, Majelis Hakim dalam putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN. Bjn berpedoman pada KUHPer, UUPA, dan peraturan pelaksana lainnya dalam menilai keabsahan perjanjian jual beli hak atas rumah dan tanah yang dibuat oleh MKF dan W. Perjanjian jual beli tersebut dinilai tidak sah dan tidak mengikat sehingga Majelis Hakim menolak untuk mengabulkan petitum nomor demikian. Kemudian, Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 1238 KUHPer dalam menilai perbuatan W dapat disebut sebagai wanprestasi atau tidak. Perbuatan W dinilai sebagai perbuatan wanprestasi berupa tidak berprestasi sama sekali dan memenuhi unsur salah berupa kesengajaan sehingga Majelis Hakim mengabulkan petitum nomor tertera.

Kata kunci: Perjanjian Jual Beli, Jual Beli Hak Atas Tanah, Wanprestasi

ABSTRACT

This research was conducted on Court Decision Number 7/Pdt.G/2022/PN. Bjn regarding the dispute over the purchase agreement of house and land. The purpose of this research is to find out the legitimate requirement of the purchase agreement for house and land and the judge's legal considerations in deciding disputes on Court Decision Number 7/Pdt.G/2022/PN. Bjn. The research method use in this research is normative juridical with descriptive research specification. Sources and types of data use in this research include primary and secondary legal materials. Presentation of data in this research is carried out systematically and the analysis is done by normatively qualitative.

Based on the results of the research and discussion, it can be concluded as follows: First, the purchase agreement of house and land made by MKF and W on March 15 2016 did not fulfill the main elements of the purchase agreement also the materiel and formal requirement of sale and purchase of land as regulated in the UUPA which is based on customary law and the implementing regulations of the UUPA, namely PP No. 24 of 1997. This is because the sale and purchase was not followed up with the making of AJB by the PPAT so that only the agreement fulfills the legal requirements of the agreement based on Article 1320 of the Civil Code. For W's actions that did not hand over the house and land certificates even though he had received payment in full, fulfilling the elements of the debtor, it could be said that he was in default under Article 1238 of the Civil Code. Second, the Panel of Judges in Court Decision Number 7/Pdt.G/2022/PN. Bjn are guided by the Civil Code, UUPA, and other implementing regulations in evaluate the validity of the purchase agreement of house and land made by MKF and W. The sale and purchase agreement was considered invalid and non-binding so that the Panel of Judges refused to grant petitum number. Then, the Panel of Judges was guided by Article 1238 of the Civil Code in assessing whether W's actions could be called a default or not. W's actions were considered as an act of default in the form of not achieving at all and fulfilling the wrong element in the form of intentional so that the Panel of Judges granted petitum number listed

Keywords: Purchase Agreement, Buy and Sell Land Rights, Default