

JURIDICAL REVIEW OF DEFAULTS IN LAND RIGHTS SALE AND PURCHASE AGREEMENTS

(Analysis of Decision Number 7/Pdt.G/2022/Pn. Bjn)

By:

Arwendiaz Caesar El Islamy

E1B019037

ABSTRACT

This research was conducted on Court Decision Number 7/Pdt.G/2022/Pn.Bjn regarding disputes over land rights sale and purchase agreements with the aim of analyzing the validity of land rights sale and purchase agreements as well as analyzing the judge's legal considerations in determining that the defendant had committed a breach of contract. in Decision Number 7/Pdt.G/2022/Pn.Bjn. This research uses a normative juridical approach with prescriptive research specifications. The types and sources of legal materials contained in this research come from secondary data which includes primary, secondary and tertiary legal materials using library study data collection methods.

Based on the results of the research carried out, it was found that the sale and purchase agreement for land rights between the creditor and debtor which was not executed before the Land Deed Drafting Officer (*PPAT*) in this case was valid based on the results of the review according to Article 1320 of the Civil Code, and invalid based on the review according to the Law. Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (*UUPA*) which includes Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Because the sale and purchase carried out by the parties was not carried out before the *PPAT*, the sale and purchase agreement basically only applies to the parties and is binding on the parties. The Panel of Judges in considering and deciding that the debtor's default was deemed appropriate and appropriate, because it found an element of error which included negligence on the part of the debtor's actions and the debtor's actions included a form of non-performance at all because the seller did not carry out his obligation to provide the Ownership Certificate in accordance with the agreement. in the Sale and Purchase Agreement between the parties.

Keywords : *Sale and Purchase Agreement, Sale and Purchase of Land Rights, Default.*

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PADA PERJANJIAN

PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

(Analisis Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/Pn. Bjn)

Oleh:

Arwendiaz Caesar El Islamy

E1B019037

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan terhadap Putusan Pengadilan Nomor 7/Pdt.G/2022/Pn.Bjn mengenai sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah dengan tujuan untuk menganalisis keabsahan pada perjanjian jual beli hak atas tanah serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menetapkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/Pn.Bjn. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian preskriptif. Jenis dan sumber bahan hukum yang terdapat dalam penelitian ini berasal dari data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan menggunakan metode pengumpulan data studi kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah antara kreditur dan debitur yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perkara ini adalah sah berdasarkan hasil peninjauan menurut Pasal 1320 KUHPerdara, dan tidak sah berdasarkan peninjauan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mencakup Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli yang dilakukan para pihak tersebut dikarenakan tidak dilaksanakan dihadapan PPAT maka perjanjian jual beli tersebut pada dasarnya hanya berlaku untuk para pihak saja dan bersifat mengikat bagi para pihak. Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan memutuskan bahwa debitur melakukan wanprestasi dinilai sudah tepat dan sesuai, dikarenakan ditemukannya unsur kesalahan yang meliputi kelalaian dari perbuatan debitur dan perbuatan debitur termasuk ke dalam bentuk tidak berprestasi sama sekali dikarenakan penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberikan Sertifikat Hak Miliknya sesuai dengan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Jual Beli para pihak.

Kata Kunci : *Perjanjian Jual Beli, Jual Beli Hak Atas Tanah, Wanprestasi.*