

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI DI BAWAH TANGAN PADA KASUS PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH

(Studi Putusan Nomor 331/PDT.G/2022/PN.Btm)

Oleh:

Sabhisma Aziswagan Arridhullah  
E1A019222

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan terhadap Putusan Pengadilan Nomor 331/Pdt.G/2022/PN.Btm mengenai sengketa perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara oper kredit yang dilaksanakan dengan cara di bawah tangan antara M dan WG. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli di bawah tangan pada peralihan hak atas tanah dan pertimbangan hakim dalam memutuskan penggugat sebagai pemilik sah hak atas tanah pada putusan Nomor 331/Pdt.G/2022/PN.Btm.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian deskriptif. Data bersumber dari data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, menggunakan metode analisis normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, Majelis Hakim dalam putusnya pada perkara Nomor 331/Pdt.G/2022/PN.Btm menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara M dan WG yang dilakukan dengan cara oper kredit adalah sah dan Majelis Hakim memutuskan M merupakan pemilik sah hak atas tanah dan bangunan tersebut karena M adalah pembeli yang beriktikad baik. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dan memutuskan terkait dengan permohonan memerintahkan kepada Bank BTN Batam untuk menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11557 kepada M, putusan yang menyatakan bahwa M adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seharusnya diikuti dengan perintah kepada Bank BTN Batam untuk menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11557 kepada M.

**Kata Kunci** : Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Wanprestasi, Jual Beli Di Bawah Tangan, Iktikad Baik, Oper Kredit

*LEGAL REVIEW OF DEFAULTS IN PRIVATE AGREEMENTS IN CASES OF  
TRANSFER OF LAND RIGHTS*

*(Study of Decision Number 331/PDT.G/2022/PN.Btm)*

*By:*

Sabhisma Aziswagan Arridhullah

E1A019222

*ABSTRACT*

*This research was conducted on Court Decision Number 331/Pdt.G/2022/PN.Btm regarding a dispute over a land and building sale and purchase agreement on credit which was carried out private agreement between M and WG. The purpose of this study is to determine the validity of private agreement of the transfer of land rights and the judge's consideration in deciding the plaintiff as the legal owner of land rights in Court Decision Number 331/Pdt.G/2022/PN.Btm.*

*The approach method used in this research is a normative juridical approach. Descriptive research specifications. Data sourced from secondary data. The data collection method is done by literature study, using qualitative normative analysis method.*

*Based on the results of research and discussion, the Panel of Judges in its decision in case No. 331/Pdt.G/2022/PN.Btm stated that the sale and purchase agreement of land and building between M and WG which was carried out by way of passing credit was valid and the Panel of Judges decided that M was the legal owner of the rights to the land and building because M was a good faith buyer. The Panel of Judges did not consider and decide in relation to the request to order BTN Batam Bank to hand over the certificate of Right Of Use Of Structures No. 11557 to M, the decision stating that M is the legal owner of the land and building should have been followed by an order to BTN Batam Bank to hand over the certificate of Right Of Use Of Structures No. 11557 to M.*

**Keywords:** *Land Rights, Transfer of Land Rights, Default, Private Agreement, Good Faith, Over Credit*