

## ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak milik atas suatu bidang tanah dari penjual kepada pembeli, yang mana berbeda dengan jual beli pada umumnya yaitu harus dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat pembuktian yang sah. Jual beli yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT disebut sebagai jual beli tanah di bawah tangan. Sengketa wanprestasi seringkali dijumpai dalam suatu perjanjian di mana tidak berjalan sesuai dengan isi yang telah diperjanjikan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan jual beli hak atas tanah di bawah tangan atau yang dilakukan tidak dihadapan PPAT dan untuk menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam mengabulkan gugatan wanprestasi dalam putusan ini.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*). Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yang dikaitkan dengan teori. Menggunakan data sekunder dengan pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan yang kemudian diuraikan secara logis dan sistematis berupa teks naratif, yang selanjutnya dianalisis secara normatif kualitatif.

Berdasarkan temuan penelitian bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat hanya sah menurut Pasal 1320 KUHPer atau yang sah hanya perjanjian konsensuilnya untuk mengadakan jual beli sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanahnya belum memenuhi syarat formil jual beli hak atas tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena jual beli tersebut tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT. Kedua, Hakim dalam memutus Tergugat wanprestasi dalam Putusan Nomor:1/Pdt.G.S/2024/PN. Ban karena telah adanya perjanjian yang sah dan mengikat berdasarkan Pasal 1320 KUHPer dan telah adanya kelalaian dari Tergugat berdasar Pasal 1234 KUHPer dengan tidak melaksanakan prestasi yaitu melanjutkan jual beli tanah dengan tidak mau menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat. Menurut penulis, wanprestasi yang dilakukan Tergugat hanya terhadap perjanjian konsensuil bukan terhadap jual beli hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Analisis Yuridis, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Perjanjian di Bawah Tangan.

## **ABSTACT**

*Buying and selling land is the process of transferring ownership of a plot of land from the seller to the buyer, which is different from buying and selling in general, which must be done by involving an authorized third party, namely the Land Deed Making Officer (PPAT) in making a Sale and Purchase Deed as a valid means of proof. Buying and selling that is carried out without involving PPAT is referred to as buying and selling land under the hand. A default dispute is often found in an agreement where it does not run according to the content that has been agreed. The purpose of this study is to analyze the validity of the sale and purchase of land rights under the hands or that are carried out not before the PPAT and to analyze the legal considerations of the Judge in granting the default lawsuit in this decision.*

*This study uses a normative juridical method using a legal approach, a case approach and a conceptual approach. Specification of analytical descriptive research associated with theory. Using secondary data by collecting data using a literature study which is then logically and systematically described in the form of a narrative text, which is then analyzed normatively qualitatively.*

*Based on the findings of the research that the sale and purchase agreement made by the Plaintiff and the Defendant is only valid according to Article 1320 of the Criminal Code or that the valid agreement is only the consensual agreement to hold a sale and purchase while the agreement on the sale and purchase of land rights is invalid because it does not meet the formal requirements for the sale and purchase of land rights regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, because the sale and purchase was not followed up with the making of a Sale and Purchase Deed by PPAT. Second, the Judge in deciding the Defendant in default in Decision Number: 1/Pdt.G.S/2024/PN. Ban because there has been a valid and binding agreement based on Article 1320 of the Criminal Code and there has been negligence on the part of the Defendant based on Article 1234 of the Criminal Code by not carrying out the achievement, namely continuing the sale and purchase of land. According to the author, the default committed by the Defendant was only against the consensual agreement, not against the sale and purchase of land rights.*

**Keywords:** *Legal Analysis, Breach of contract, Sale and Purchase Agreement, Privat Agreement.*