

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN

BANGUNAN SECARA DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Putusan Nomor: 44/Pdt.G/2021/Pn.Smg)

Oleh :

Berliana Aulia Zhafira

E1A018255

ABSTRAK

Proses pembelian dan penjualan tanah merupakan salah satu cara seseorang memperoleh hak kepemilikan atas tanah. Pembelian dan penjualan tanah harus didukung oleh akta yang ditandatangani oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Jual Beli (AJB) sebagai alat pembuktian yang sah. Akan tetapi, pada kenyataannya masih banyak masyarakat melaksanakan jual beli tanah tidak dihadapan PPAT, contohnya seperti dalam kasus Putusan Nomor: 44/Pdt.G/2021/Pn.Smg. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan, serta menganalisis akibat hukum dari kasus wanprestasi yang terjadi dalam Putusan Nomor: 44/Pdt.G/2021/Pn.Smg. Penelitian ini dengan tipe penelitian yuridis normatif, dengan memanfaatkan metode pendekatan hukum (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konsep (*conseptual approach*). Spesifikasi penelitian preskriptif yang dikaitkan dengan teori. Menggunakan data primer serta sekunder dengan menggabungkan studi literatur untuk mengumpulkan datanya yang kemudian disusun secara logis dan sistematis berupa teks naratif, yang selanjutnya menganalisis secara normatif kualitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh penggugat dan tergugat hanya sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan untuk perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan belum memenuhi syarat formil yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikarenakan jual beli tersebut tidak ditindaklanjuti dihadapan PPAT untuk membuat AJB, oleh karena itu kepemilikan hak atas tanah belum dapat beralih dan tidak dapat dibalik nama di Kantor Pertanahan. Kedua, akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat yaitu, pemenuhan prestasi dengan membuat dan menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Perjanjian di Bawah Tangan, Wanprestasi

***JURIDICAL REVIEW OF DEFAULT IN THE SALE AND PURCHASE
AGREEMENT OF LAND AND BUILDING RIGHTS BY PRIVATE DEED***

(Case Study of Court Decision Number: 44/Pdt.G/2021/PN.Smg)

By :

Berliana Aulia Zhafira

E1A018255

ABSTRACT

The process of purchasing and selling land constitutes one of the methods by which an individual acquires ownership rights over land. Such transactions must be supported by an authentic deed signed before a Land Deed Official, namely a Deed of Sale and Purchase, as valid legal evidence. Nevertheless, in practice, many members of society continue to engage in land sale and purchase transactions without involving a Land Deed Official, as exemplified by Decision Number: 44/Pdt.G/2021/Pn.Smg. This research aims to analyse the validity of privately executed sale and purchase agreements concerning land rights and to examine the legal consequences arising from the default in the aforementioned decision. This study employs a normative juridical method utilising statutory, case, and conceptual approaches, with a prescriptive research specification linked to legal theory. Data were collected through literature study comprising primary and secondary legal materials, organised logically and systematically in narrative form, and subsequently analysed using qualitative normative methods. The research findings indicate that the sale and purchase agreement entered into by the plaintiff and the defendant is only valid under Article 1320 of the Indonesian Civil Code; however, the transaction does not fulfil the formal requirements stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, as it was not executed before a Land Deed Official to produce a Deed of Sale and Purchase. As a result, the transfer of land ownership rights could not legally occur and registration under the Land Office was not possible. Furthermore, the legal consequence of the defendant's breach of contract is the obligation to fulfil their prestation by executing and signing the deed of sale and purchase before a Land Deed Official.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Private Deed, Default