

ABSTRAK

Pada pengikatan perjanjian jual beli para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli. Namun setelah dibuatkan akta PPAT tetap saja ada salah satu pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi. Seperti yang terjadi yang terjadi pada perjanjian jual beli tanah antara Blasius Charles Goni dan Martinus Tunggal, atas perjanjian tersebut Almarhum Martinus Tunggal dan Blasius Charles Goni sepakat untuk membayar uang panjar harga tanah sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan uang sisa harga pembelian tanah milik Blasius Charles Goni sejumlah Rp. 665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) akan dilunasi setelah tuntasnya proses pemecahan sertipikat dan balik nama atas sebagian bidang tanah hak milik Blasius Charles Goni seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi), namun Martinus Tunggal tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan sisa pembayaran atas tanah yang telah diperjanjikan tersebut. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016? Serta bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak penjual akibat wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016? Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu penelitian hukum normatif. Bahan hukum yang digunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Pedata (KUHPPer), Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1515 K/Pdt/2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Syarat sah perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016 secara normatif sudah sah menurut hukum karena telah memenuhi semua unsur dari Pasal 1320 KUHPPerdata. Selain itu peralihan hak atas tanah telah dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta Jual Beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Walaupun pada akta nilainya tidak sesuai dengan fakta yang diaudit MA. Transaksi yang terjadi demikian dipandang cacat hukum. Perlindungan hukum terhadap pihak penjual akibat wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016 terbagi dalam dua bentuk yaitu bentuk perlindungan hukum prevenif dan perlindungan hukum represif.