

ABSTRAK

Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. salah satu cara melakukan jual beli adalah dengan mengadakan jual beli dengan cara pembayaran berkala dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Pembayaran secara berkala ini tidak selalu lancar atau seringkali mendapati masalah wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama. Rumusan masalah dalam penelitian adalah, bagaimana pengaturan hukum tentang Perjanjian pengikatan jual beli tanah, Bagaimana penyelesaian perkara wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli tanah, dan Bagaimana pertimbangan Mahkamah Agung dalam memutuskan Permohonan Kasasi pada Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 615/K/Pdt/2021.

Metode penelitian secara deskriptif analisis dengan studi putusan kasus dengan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Dengan menggunakan data sekunder dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan (*literature research*) yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer sekunder.

Hasil penelitian pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) tidak diatur secara terpisah, namun dianggap sebagai perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta, sanksi hukum apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang saling berjanji dalam PPJB maka diberikan sanksi sesuai aturan pada KUHPerduta. Pertimbangan hakim yang mengatakan bahwa putusan sebelumnya tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku sudah tepat namun dengan pertimbangan hukum demikian pada putusan Mahkamah Agung tidak menambahkan produk hukum baru yang dapat menjadi acuan pada akademisi maupun praktisi jika menghadapi permasalahan hukum terkait PPJB di kemudian hari.

Kesimpulan dan saran : Dalam pembuatan PPJB harus memperhatikan pedoman syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana pada pasal1320 KUHPerduta. Pemohon Kasasi yang dalam perkara adalah Tergugat yang tidak memenuhi prestasinya dengan tidak melakukan pembayaran angsuran uang muka yang diperjanjikan dalam PPJB, maka Tergugat haruslah menerima akibat hukum karena telah melakukan wanprestasi. Perlu harusnya ada aturan lain mengenai sanksi dalam aturan baru supaya tidak hanya mengganti biaya dan kerugian, karena dalam PPJB yang harus melaksanakan prestasi tidak hanya konsumen/debitur saja, namun pihak kreditur juga.

Kata Kunci : Jual Beli, Tanah, PPJB