

# **PENERAPAN PERJANJIAN SEWA BELI DI INDONESIA DAN TERJADINYA WANPRESTASI SEBAGAI AKIBAT HUKUM (STUDI PUTUSAN MA NOMOR 44/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL)**

**ALDINO HERYANTO**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menjelaskan tentang pengaturan hukum berkaitan dengan perjanjian sewa beli dalam Putusan MA Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL. serta menjelaskan tentang dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara perjanjian sewa beli. Teori yang digunakan adalah teori kehendak, teori pengiriman, teori pengetahuan dan teori kepercayaan yang menjadi dasar dari suatu perjanjian. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif, dengan pendekatan hukum normatif akan dianalisa norma-norma hukum yang berlaku, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan juga dalam berbagai putusan pengadilan yang berisi putusan Perbuatan melawan hukum yang berasal dari perjanjian sewa beli. Hasil penelitian ini dirumuskan bahwa pengaturan hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa Beli/Jual Beli atas tanah/rumah dalam perkara Putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL. yang menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan pihak Penjual dan Pembeli di hadapan Notaris dapat berdampak terjadinya perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dimana salah satu pihak yang memiliki niat jahat dapat melakukan perbuatan melawan hukum agar dapat menguasai tanah/rumah tanpa seijin pemilik yang sah sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik yang dilakukan dengan cara tidak menepati Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti tidak membayar notaris, pembayaran angsuran, dan tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Pemilik tanah/rumah yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik. Dasar pertimbangan Hakim dalam memberikan putusan atas perkara Putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL gugatan yang pada pokoknya berdasarkan pada Pasal 123 HIR serta pasal 1792 sampai dengan Pasal 1795 KUHPerdara serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 sehingga Majelis Hakim memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor 38 tanggal 30 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Hadijah, S.H., Notaris di Jakarta, dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sejak tanggal 16 Desember 2011 karena telah menempati tanah/rumah Penggugat secara tidak sah dan tanpa alas hukum, tidak membayar apapun, merubah bentuk rumah, menyandera Sertifikat Asli tanah/rumah, menghalang-halangi calon pembeli untuk melihat/membeli rumah Penggugat sehingga menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi.

**Kata kunci : Perjanjian sewa beli**

**APPLICATION OF BUY HIRE AGREEMENTS IN INDONESIA AND  
THE CONSTRUCTION OF LEGAL AS A RESULT OF THE LAW  
(STUDY OF DECISION OF MA NUMBER 44 / PDT.G / 2014 /  
PN.JKT.SEL)**

**ALDINO HERYANTO**

**ABSTRACT**

*This research is conducted to know and explain about legal arrangement relating to lease agreement in Supreme Court Decision Number 44 / Pdt.G / 2014 / PN.JKT.SEL. as well as explaining the basis of judges' consideration in deciding cases of lease purchase agreement. The theory used is the theory of will, the theory of delivery, theory of knowledge and the theory of trust that became the basis of a treaty. The research method used is law juridical normative research method, with normative legal approach will be analyzed applicable legal norms, contained in the legislation and also in various court decisions that contains decisions Unlawful acts derived from the lease agreement. The results of this study formulated that the legal arrangements relating to the Rental / Sale Purchase Agreement on land / house in the case of Decision Number 44 / Pdt.G / 2014 / PN.JKT.SEL. indicating that the Sale and Purchase Agreement entered into by the Seller and the Purchaser in the presence of a Notary may affect the occurrence of unlawful acts and breaches in which any of the malicious parties may commit unlawful acts in order to control the land without the owner's legal owner The Certificate of Property is done by failing to keep the Sale and Sale Bond Agreement, such as not paying the notary, installment payment, and not paying the Land and Building Tax, causing harm to the Legal Landowner based on the Certificate of Property. Judge consideration in giving decision on the case of Decision Number 44 / Pdt.G / 2014 / PN.JKT.SEL lawsuit which basically based on Article 123 HIR and article 1792 up to Article 1795 Civil Code and Circular Letter of Supreme Court Number 6 Year 1994 so that the Panel of Judges has decided to grant the Plaintiff's claim in part and claim the Defendant has made a breach of the Deed of Binding Agreement to conduct Sale and Purchase Number 38 dated May 30, 2011 made before Hadijah, SH, Notary in Jakarta, and Defendant has committed a Counter-Terror Act since December 16 2011 for having illegally occupied the land / house of the Plaintiff and without legal basis, paying nothing, changing the house form, holding the Original Land / Household Certificate, preventing the prospective buyer from seeing / buying the Plaintiff's house so as to punish the Defendant to pay compensation*