

**GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI
TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SEMARANG NOMOR
329/PDT/2020/PT SMG)**

INTISARI

Oleh

Vanesha Hayde Wilhelmina¹ and Ninik Darmini²

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perbuatan Tergugat apakah sudah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan No. 329/PDT/2020/PT SMG dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dalam Putusan No. 329/PDT/2020/PT SMG. Penelitian hukum ini bersifat deskriptif dengan metode penelitian hukum normatif yang didukung dengan wawancara narasumber untuk memperjelas data sekunder. Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan metode kualitatif.

Pada suatu transaksi jual beli tanah, salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah salah satu pihak melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian kepada pihak yang lain. Perbuatan tersebut biasa disebut sebagai perbuatan melawan hukum dan diatur dalam Pasal 1365-1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan disebut sebagai perbuatan melawan hukum. Pihak yang merasa dirugikan dalam perbuatan melawan hukum perlu mendapatkan perlindungan hukum. Contoh kasus dimana seorang individu membeli suatu tanah beserta rumah di atasnya dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan kemudian setelah perjanjian tersebut selesai timbul perjanjian baru yakni sewa menyewa rumah dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 329/PDT/2020/PT SMG. Dalam perkara tersebut salah satu pihak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak yang lain yaitu dengan melanggar perjanjian yang telah dibuat dalam Akta Jual Beli.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum, Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali.

¹ Mahasiswa Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Lecturer of Civil Law Department in Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**LAWSUIT FOR UNLAWFUL ACTIONS IN THE SALE AND PURCHASE
OF HOUSES WITH THE RIGHT TO REPURCHASE
(STUDY OF SEMARANG HIGH COURT RULING NUMBER
329/PDT/2020/PT SMG)**

ABSTRACT

By

Vanesha Hayde Wilhelmina¹ and Ninik Darmini²

This legal writing aims to determine and analyze whether the Defendant's actions fulfill the elements of an unlawful act in Decision No. 329/PDT/2020/PT SMG and legal protection for buyers in sales and purchase agreements with the right to repurchase in Decision No. 329/PDT/2020/PT SMG. This legal research is descriptive with normative legal research methods supported by resource interviews to clarify secondary data. The data obtained from this research was analyzed using qualitative methods.

In a house buying and selling transaction, one of the problems that often occurs is that one party commits an act that violates the law and results in losses to the other party. This act is usually considered unlawful and regulated in Articles 1354-1380 of the Civil Code (KUHPdata). Several elements must be met for an act to be considered unlawful. Parties who feel disadvantaged in unlawful acts need to obtain legal protection. An example of a case where an individual buys a house with a sale and purchase agreement with the right to repurchase and then after the agreement is completed a new agreement arises, namely renting a house, can be seen in the decision of the Semarang High Court No. 329/PDT/2020/PT SMG. In this case, one of the parties was declared to have committed an unlawful act because it caused harm to the other party, namely by violating the agreement made in the Deed of Sale and Purchase.

Keywords: Unlawful Acts, Legal Protection, Sale and Purchase with the Right to Repurchase.

¹ Undergraduate Student of Civil Law Department in Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Lecturer of Civil Law Department in Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.