

**PEMBATALAN KESEPAKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN YANG DISERTAI PEMBAYARAN TANDA JADI
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NO. 2661K/PDT/2004)**

Oleh
Edi Rahmad¹ dan Djoko Sukisno²

INTISARI

Tujuan Penelitian yang berjudul “Pembatalan Kesepakatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan yang Disertai Pembayaran Tanda Jadi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2661K/PDT/2004)” adalah mengkaji tentang masalah yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam pembatalan kesepakatan jual beli hak milik atas tanah yang disertai pembayaran tanda jadi dan pertimbangan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2661K/Pdt/2004 yang berbeda dengan putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 19/Pdt.G/2003/PN.Kab.Mgl. dan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 56/Pdt/2004/PT.Smg.

Penelitian hukum ini bersifat deskriptif-kualitatif, dengan menggunakan pendekatan normatif yang didasarkan pada hasil penelitian kepustakaan sebagai data sekunder yang didukung dengan penelitian lapangan (*field research*) untuk mempertajam analisis.

Hasil penelitian menunjukkan akta jual beli hak milik atas tanah bukanlah merupakan syarat sah jual beli hak milik atas tanah, melainkan sebagai syarat pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. Perlindungan hukum diberikan kepada penjual dan pembeli dalam jual beli hak milik atas tanah mulai ada sejak dipenuhinya syarat-syarat jual beli hak milik atas tanah. Salah satu bentuk perlindungan hukumnya adalah pembeli diberikan waktu yang cukup untuk melunasi. penjual tidak perlu mengembalikan uang muka yang telah diterima, apabila pembeli wanprestasi. Mahkamah Agung Republik Indonesia menilai bahwa Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah salah menerapkan hukum, karena menyatakan pembeli tidak melakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan waktu yang disepakati (pembeli ingkar janji), namun yang dihukum adalah penjual. Penjual dihukum mengembalikan setengah uang muka dan membayar biaya perkara. Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan putusan Pengadilan Tinggi serta mengadili sendiri, pada pokoknya penjual tidak ada kewajiban mengembalikan uang muka yang telah diterima.

Jumlah kata 261

Kata Kunci : Kesepakatan, Jual Beli, Tanah.

¹ Jalan Imogiri Barat Km. 6, Bakung, Bangunharjo, Sewon, Bantul, D.I.Yogyakarta

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

**CANCELLATION OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT ON LAND
AND BUILDING TITLES WITH DOWN PAYMENT (A CASE STUDY OF
A VERDICT OF THE SUPREME COURT OF THE REPUBLIC OF
INDONESIA NO. 2661K /PDT/2004)**

By
Edi Rahmad³ dan Djoko Sukisno⁴

ABSTRACT

This research entitled "Cancellation of Sale and Purchase Agreement on Land and Building Titles with Down Payment (A Case Study of A Verdict of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 2661K /PDT/2004)" aims to examine problems related to legal protection for the parties in the cancellation of the sale and purchase agreement on land rights with down payment and the considerations of the verdict of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2661K /Pdt/2004 which is different from the verdict of the District Court of Mungkid No. 19/Pdt.G/2003/PN.Kab .Mgl. and the verdict of the High Court of Central Java No. 56/Pdt /2004 /PT.Smg.

This legal research is descriptive qualitative conducted using normative approach based on the results of library research as secondary data that supported with field research in order to sharpen analysis.

The research results indicate the deed of sale and purchase of land title is not a legal requirement for buying and selling land title, but a requirement for land registration in the land affairs office. One of the legal protections is in the event that the agreement is cancelled, the down payment paid is not necessarily refunded to the buyer if the buyer has cancelled the agreement unilaterally. The Supreme Court of the Republic of Indonesia considered that the District Court of Mungkid and the High Court of Central Java have misapplied the law. Such misapplication of the law is in the consideration which states the buyer has canceled unilaterally the sale and purchase agreement on the land title by not making full payment on the payment period so that the potential buyer is declared to have broken a promise. However, the seller is required to refund half of the down payment, and to punish the seller to pay the court costs. In accordance with the misapplication of the law by the District Court and the High Court, the Supreme Court overturned the verdict of the District Court and the High Court as well as pronounced a judgement that basically the buyer is not entitled to any refund of the down payment which has paid to the seller .

261 words in length

Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Land.

³ West Imogiri Street 6th km, Bakung, Bangunharjo, Sewon, Bantul, D.I.Yogyakarta

⁴ Lecture, Faculty Of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta