

## ABSTRAK

Pada Putusan Perkara Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr yang mana telah terjadi Jual Beli Tanah antara seorang yang bernama Ida Rowiyati yang dalam hal ini sebagai Pembeli dengan seorang yang bernama Legiman sebagai Penjual. Legiman sebagai Penjual dalam hal ini telah menjual tanah dan rumah dengan bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 146, Gambar Situasi tanggal 10-05- 1986, Nomor 1485, seluas 545 m<sup>2</sup> (limaratus empat puluhlima meter persegi), atas nama Legiman kepada Pembeli Ida Rowiyati yang dibuktikan dengan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 09-05-2018 dihadapan ERNI SETIAWAN, S.H., M.H., M.Kn. serta Akta Jual Beli Nomor 97/2018 tanggal 15 Mei 2018, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Meira Astri, S.H., M.Kn. Dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 97/2018, tanggal 15 Mei 2018 yang dibuat dan dihadapan Meira Astri, S.H., M.Kn. Tersebut selanjutnya oleh penggugat didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kediri dan kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 146 atas nama Pemegang Hak Legiman berubah menjadi Ida Rowiyati. Dengan berubahnya status kepemilikan dari Legiman ke Ida Rowiyati maka Sertipikat Hak Milik Nomor 146 sah menurut Hukum menjadi Hak Milik Ida Rowiyati. Dengan beralihnya Sertipikat Hak Milik Nomor 146 dari Legiman Ke Ida Rowiyati, seharusnya secara Fisik objek diserahkan kepada Ida Rowiyati akan tetapi oleh Pihak Penjual dalam hal ini Legiman tidak menyerahkan Objek tersebut. Oleh karena Legiman yang dalam hal ini sebagai Penjual tidak mau menyerahkan obyek Jual Beli maka Penjual telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan demikian melanggar ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan uraian tersebut, Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam yang kemudian dijadikan sebagai judul Skripsi “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Akta Jual Beli dalam Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah Dikaitkan dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr)” dengan rumusan masalah Bagaimana Kekutan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah dikaitkan dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr) dan Bagaimana Perlindungan Hukum bagi para Pihak yang terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pasca ditetapkannya Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr pembahasan dan kesimpulan dari Akta Ikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 9 Mei 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan ERNY SETIAWAN, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris, Kabupaten Kediri pada Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr sah menurut hukum sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Para Pihak yang terikat dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 9 Mei 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan ERNY SETIAWAN, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris, Kabupaten Kediri harus melaksanakan perjanjian yang ditetapkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr

**Kata Kunci :** Perjanjian, Wanprestasi, Tanah.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>2</b>
1.1    Latar Belakang Masalah.....	2
1.2    Rumusan Masalah .....	14
1.3    Tujuan Penelitian .....	14
1.4    Manfaat Penelitian .....	14
1.5    Penelitian Terdahulu.....	15
1.6    Metode Penelitian .....	17
1.7    Sistematika Pembahasan .....	21
<b>BAB II .....</b>	<b>20</b>
1.2    Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	20
1.3    Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	30
1.4    Pendaftaran Tanah Di Indonesia .....	50
<b>BAB III.....</b>	<b>76</b>
3.1.    Kekutan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah dikaitkan dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr) .....	76
3.2.    Perlindungan Hukum bagi para Pihak yang terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pasca ditetapkannya Putusan Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Kdr .....	69
<b>BAB IV .....</b>	<b>101</b>
4.1    Kesimpulan .....	101
4.2    Saran.....	101
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

**LAMPIRAN 1**

**LAMPIRAN 2**