

ABSTRAK

Judul : Deskripsi Tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 299 /Pdt.G/2024/PN Medan) Pokok permasalahan yang penulis kaji dalam penelitian ini yaitu : 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat/Konvensi dan mengabulkan gugatan tergugat/rekonvensi? 2. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan Penggugat/Konvensi?. Variabel yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah variabel bebas dan variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat/Konvensi, alasan Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan Penggugat/Konvensi? sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah Putusan Hakim dalam penyelesaian pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang mana data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis sehingga penulis menyimpulkan bahwa: 1) alasan hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat/Konvensi dan mengabulkan gugatan tergugat/rekonvensi karena: a) Alasan hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat/konvensi karena: hakim pengadilan negeri menilai penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melanjutkan pembayaran angsuran sesuai ketentuan dalam PPJB. Setelah membayar uang muka sebesar RP. 191.000.000,00. b). Hakim pengadilan negeri mengabulkan gugatan tergugat dengan menyatakan penggugat wanprestasi. 2) Alasan Hakim Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan penggugat/konvensi yaitu karena: pembatalan PPJB secara sepihak, dan mengahanguskan seluruh uang muka oleh tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ; Saran yang dapat diberikan oleh penulis : 1. Untuk masyarakat disarankan untuk melakukan pembelian rumah atau properti hendaknya membaca dan memahami seluruh isi PPJB sebelum menandatangani, terutama mengenai ketentuan pembayaran, denda, dan pematalan perjanjian 2. Untuk pemerintah disarankan untuk perlu memperkuat regulasi dan pengawasan terhadap pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya mengenai mekanisme pembatalan perjanjian dan perlindungan hak para pihak. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum dalam transaksi jual beli properti.

Kata kunci : Pembatalan, perjanjian jual beli, perbuatan melawan hukum.

ABSTRACT

Title: Description of the cancellation of land and building sale and purchase agreements (case study of district court decision number 299 /Pdt.G/2024/PN Medan) The main problems that the author examines in this research are: 1. Why did the District Court Judge reject the Plaintiff's lawsuit/Convention? 2. Why did the High Court Judge grant the Plaintiff/Convention's lawsuit? The variables that the author uses in this research are the independent variable and the dependent variable. The independent variable in this research is the reason the District Court rejected the Plaintiff/Convention's lawsuit, the reason the High Court granted the Plaintiff/Convention's lawsuit? while the dependent variable in this research is the Judge's Decision in resolving the cancellation of land and building sale and purchase agreements. The data source used in this research is secondary data, where secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Based on the results of research conducted by the author, the author concludes that: 1) the reason the District Court judge rejected the Plaintiff/Convention's lawsuit was because: a) The reason the District Court judge rejected the Plaintiff/Convention's lawsuit was because: the district court judge considered that the plaintiff had committed a breach of contract because he did not continue paying installments in accordance with the provisions of the PPJB. After paying a down payment of Rp. 191,000,000.00. b). The district court judge granted the defendant's lawsuit by declaring the plaintiff in default. 2) The reason why the High Court Judge granted the plaintiff's lawsuit/convention was because: unilaterally canceling the PPJB and forfeiting the entire down payment by the defendant was an unlawful act; Suggestions that can be given by the author: 1. The public is advised to buy a house or property, they should read and understand the entire contents of the PPJB before signing it, especially regarding the provisions for payment, fines and termination of the agreement. 2. The government is advised to strengthen regulations and supervision of the implementation of the Sale and Purchase Agreement (PPJB), especially regarding the mechanism for canceling the agreement and protecting the rights of the parties. Apart from that, the government needs to increase socialization regarding rights, obligations and legal consequences in property buying and selling transactions.

Keywords: *Cancellation, sale and purchase agreement, unlawful act.*