

ABSTRAK

Permasalahan perjanjian pengikatan jual beli akan muncul pada saat salah satu pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli, baik itu pihak penjual ataupun pihak pembeli, melakukan ingkar janji (wanprestasi), dan perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak bisa dijadikan dasar untuk merubah status tanah berdasarkan hal tersebut yang menarik untuk diteliti yaitu bagaimanakah analisis terhadap pertimbangan hukum hakim mengenai perubahan status tanah dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB tentang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ? apakah dampak dari perubahan status tanah dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 196/PDT.G/2015/PN BLB tentang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ?

Pembahasan studi kasus ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk mencari asas-asas dan dasar-dasar falsafah hukum positif, serta menemukan hukum secara *in-concreto*. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, melainkan juga menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum perdata dan hukum pertanahan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa aturan-aturan mengenai perubahan status tanah terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Aturan lain yang berkaitan dengan perubahan status tanah terdapat juga dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Sedangkan aturan yang berkaitan dengan pendaftaran perubahan status tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT. Dampak dari perubahan status tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT merupakan aturan-aturan yang menegaskan bahwa status tanah dapat berubah hanya apabila jual beli dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya AJB sehingga perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dijadikan dasar untuk merubah status tanah.