

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara oper kredit terhadap objek yang masih dibebani hak tanggungan haruslah memenuhi syarat jual beli dengan berdasar pada syarat formil maupun materiil. Syarat formil jual beli tanah dan bangunan haruslah dilakukan dihadapan PPAT yang mempunyai wewenang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi pada praktek masyarakat masih terdapat jual beli yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT atau disebut dengan jual beli di bawah tangan, sehingga terjadi sengketa tanah kedepanya seperti dalam contoh Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus Kasus Perdata No.27/Pdt.G/2017/PN. Unr dan mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan bangunan pada perumahan dalam Putusan Pengadilan Negeri No.27/Pdt.G/2017/PN. Unr.

Metode pendekatan pada penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, metode ini berfokus pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kasus tersebut. Penulisan hukum ini juga akan lebih menggunakan data sekunder yang menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang digunakan untuk menganalisis secara normatif kualitatif tujuan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian pertimbangan hakim memutuskan jual beli yang dilakukan pada Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr adalah sah dan menyatakan pembeli mempunyai itikad baik yang harus dilindungi hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa syarat sah jual beli adalah adanya kesepakatan penjual dan pembeli tentang harga dan barang. Sehingga dengan alat bukti Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang diajukan oleh penggugat menjadi bukti bahwa telah benar terdapat adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, serta telah menjadi petunjuk terdapat adanya itikad baik dari pembeli yang harus dilindungi oleh hukum.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Oper Kredit, Perumahan.*

ABSTRACT

The transfer of land rights which is carried out by credit transfer to objects that are still burdened with mortgage rights must meet the formal and material standards of sale and purchase. The formal requirements for selling and purchasing land or buildings must be carried out before the PPAT, who has the authority as regulated in the legislations. However, in the community practice, purchasing and selling without involving PPAT, known as underhanded purchase contract, continues to occur, resulting in future land disputes, as shown in the Court Decision Number 27/Pdt.G/2017/PN. Unr.

The aim of this research is to find out the ownership of land rights derived from the sale and purchase of housing ownership loans which were carried out underhanded in that case. The purpose of this study will provide an overview of the analysis of the Judge's Decision and legal protection for buyers regarding the case.

This research uses a normative juridical approach, which focuses on the laws and regulations related to the case. This legal writing also uses secondary data with primary legal materials and secondary legal materials to analyze the objectives of this research in a qualitative normative manner.

Based on the findings of the research, the judge's considerations decided that the sale and purchase which was carried out in the Court Decision Case Number 27/Pdt.G/2017/PN. Unr is legal and it states that the buyer has a good intention which must be protected by law in accordance with the applicable legislations. The Panel of Judges considers that the legal condition of a sale and purchase is an agreement between the seller and the buyer regarding the price and goods. As a result, the evidence of the Land and Building Handover Procedure submitted by the plaintiff is a proof that there is indeed an agreement between the seller and the buyer, and has become an indication that there is good intention from the buyer which must be protected by law.

Keywords: Legal Protection, Credit Take Over, Housing.