

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR
58/PDT.G/2024/PENGADILAN NEGERI DEMAK)**

Oleh

Gina Sonia Kafiar, 2214101012

Program Studi Ilmu Hukum

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dan dilakukan *waarmerking* oleh notaris serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk terkait sengketa wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dan dilakukan *waarmerking* tetap berkedudukan sebagai akta di bawah tangan. Perjanjian tersebut sah dan mengikat secara hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun, *waarmerking* tidak menjadikan perjanjian tersebut sebagai akta autentik dan tidak dapat langsung digunakan untuk peralihan hak atas tanah. Dalam putusan nomor 58/Pdt.G/2024/PN Dmk, hakim menyatakan telah terjadi wanprestasi karena tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran, namun pertimbangan hakim belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum terkait kondisi objek tanah yang berada dalam kawasan zona hijau.

Kata kunci: Perlindungan hukum, *waarmerking*, wanprestasi, kepastian hukum.

**LEGAL PROTECTION FOR BREACH OF PERFORMANCE IN LAND
SALE AND PURCHASE AGREEMENTS (STUDY OF DECISION NUMBER
58/PDT.G/2024/DEMAK DISTRICT COURT)**

By

Gina Sonia Kafiar, 2214101012

Law Study Program

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal position of land sale and purchase agreements made privately and notarized by a notary, as well as the legal considerations of the judge in Decision number 58/Pdt.G/2024/PN Dmk regarding a breach of contract dispute. This study uses a normative legal research method with a legislative approach and a case approach. The legal materials used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials that are analyzed qualitatively. The results of the study show that land sale and purchase agreements made privately and certified by a notary remain valid as private deeds. These agreements are legally valid and binding if they meet the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However waarmedking does not make the agreement an authentic deed and cannot be directly used for the transfer of land rights. In Decision number 58/Pdt.G/2024/PN Dmk, the judge stated that there had been a breach of contract due to the non-fulfillment of payment obligations, but the judge's considerations did not fully provide legal certainty regarding the condition of the land object located in the green zone.

Keywords: *Legal protection, waarmedking, default, legal certainty.*