

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
(Studi Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Pli)**

Oleh:

Rania Nahda Athaya

E1A018067

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan terhadap putusan pengadilan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Pli mengenai sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah dengan tujuan untuk menganalisis keabsahan pada perjanjian jual beli tersebut serta menganalisis adanya wanprestasi yang dilakukan oleh penjual (Tergugat). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian preskriptif. Jenis dan sumber bahan hukum yang terdapat dalam penelitian ini berasal dari data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan menggunakan metode pengumpulan data studi kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah antara debitur dan kreditur yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perkara ini adalah sah berdasarkan hasil peninjauan menurut Hukum Adat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mencakup Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Walaupun demikian, dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT maka perjanjian jual beli tersebut pada dasarnya hanya berlaku untuk para pihak saja, sehingga terkait dengan peralihan haknya dapat meminta dibuktikan di dalam persidangan. Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan memutuskan bahwa debitur melakukan wanprestasi dinilai sudah tepat dan sesuai, dikarenakan ditemukannya unsur salah yang meliputi kelalaian dari perbuatan debitur dan perbuatan debitur termasuk ke dalam bentuk tidak berprestasi sama sekali dikarenakan Penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengurus proses baliknama di kantor Notaris / PPAT sekaligus untuk dibuatkan akta jual belinya.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Jual beli Hak Atas Tanah, Wanprestasi.

**JURIDICAL REVIEW OF DEFAULTS  
IN THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT  
(Study Verdict No. 23/Pdt.G/2021/PN.Pli)**

**By: Rania Nahda Athaya**

**ABSTRACT**

*This research was conducted on court decision Number 23 / Pdt.G / 2021 / PN. Pli regarding the agreement to buy and sell land rights with the aim to analyze the validity of the sale and purchase agreement and analyze the default made by the seller (Defendant). This research uses normative juridical approach methods with prescriptive research specifications. The types and sources of legal materials contained in this study come from secondary data that includes primary, secondary, and tertiary legal materials using literature study data collection methods.*

*Based on the results of the research conducted, it was obtained that the agreement to buy and sell land rights between debtors and creditors that was not carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT) in this case was valid based on the results of the review according to Customary Law, Civil Law code and Agrarian Basic Law Number 5 of 1960 which includes Government Regulation No. 24 of 1997. However, because the sale and purchase is not done before the PPAT, the sale and purchase agreement basically only applies to the parties, so that related to the transfer of their rights can ask to be proven in the trial. The Panel of Judges in considering and deciding that the debtor making a default is considered appropriate and appropriate, because the discovery of the wrong element that includes negligence from the debtor's actions and debtor's actions included in the form of not achieving at all because the Seller does not carry out his obligation to take care of the reverse process at the Notary / PPAT office as well as to be made a deed of sale and purchase.*

*Keywords: Buy and Sell Agreement, Buy and Sell Land Rights, Default.*