

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020)**

**Oleh:
ADELITA YASMIN
E1A019282**

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020 mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan gugatan wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459/K/Pdt/2020. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan sekunder dengan metode analisis data yang dilakukan secara normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pertama, tindakan penjual/Para Tergugat yang menolak untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah beserta bangunan di atasnya kepada pembeli/Penggugat merupakan tindakan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 80 tanggal 30 April 2016 yang dibuat sebagai perjanjian tambahan pada perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak. Kedua, diperoleh hasil penelitian bahwa pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara yang terjadi melalui rangkaian peradilan sudah tepat menyatakan bahwa tindakan Penjual/Para Tergugat merupakan wanprestasi karena menolak untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dan memenuhi unsur salah berupa kesengajaan yaitu dengan mengabaikan somasi tanpa adanya alasan pembenar, yang dalam hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPperdata. Namun, dalam pertimbangan hukum hakim pada putusan pengadilan tingkat pertama, Majelis Hakim tidak menguraikan dasar hukum mengenai wanprestasi dan tidak menyebutkan mengenai bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penjual/Para Tergugat.

Kata Kunci: *Perjanjian Jual Beli, Jual Beli Hak Atas Tanah, Wanprestasi*

**JURIDICAL REVIEW OF DEFAULT IN LAND RIGHTS
SALE AND PURCHASE AGREEMENT
(Study of Supreme Court Decision Number 3459/K/Pdt/2020)**

**Written By:
ADELITA YASMIN
E1A019282**

ABSTRACT

This research was conducted on the Supreme Court Decision Number 3459/K/Pdt/2020 regarding default in the sale and purchase agreement of land rights. The purpose of this research is to analyze the actions taken by the Defendants and the legal considerations of the judges in deciding the breach of contract in the Supreme Court Decision Number 3459/K/Pdt/2020. The research method used in this study is normative juridical with descriptive research specifications. The source of the data in this study is secondary data which includes primary and secondary legal materials with qualitative normative data analysis methods.

Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that first, the action of the seller/Defendants who refused to hand over the object of the dispute in the form of land and the building on it to the buyer/Plaintiff is an act of default on the Building Vacuation Agreement Number 80 dated 30 April 2016 which was made as an additional agreement on agreement of sale and purchase of land rights carried out by the parties. Secondly, the research results obtained that the judge's legal considerations in deciding cases that occurred through a series of courts were right to state that the actions of the Seller/Defendants were in default because they refused to vacate and surrender the object of dispute and fulfilled the wrong element in the form of intentional, namely by ignoring subpoenas without any justification, which in this case complies with the provisions of Article 1238 of the Civil Code. However, in the judge's legal considerations at the first level court decision, the Panel of Judges did not outline the legal basis for default and did not mention the form of default committed by the seller/Defendants.

Keywords: *Sale Purchase Agreement, Sale and Purchase of Land Rights, Default*