

ABSTRAK

Wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah yang ada dalam masyarakat adalah sengketa menarik yang seringkali dilakukan oleh Pembeli, namun pada kasus ini yang melakukan wanprestasi tersebut adalah penjual. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menetapkan unsur-unsur wanprestasi dan akibat hukum dari putusan hakim terhadap wanprestasi yang dilakukan penjual dalam Putusan Nomor 1/Pdt.G.S/2024/PN Ban. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan *case*, *statute*, dan *conceptual approach* dengan spesifikasi preskriptif. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan Tergugat memenuhi tiga unsur wanprestasi menurut doktrin J. Satrio: adanya perikatan yang sah, debitur tidak memenuhi prestasi, dan adanya unsur kesalahan. Terkait akibat hukum, hakim menjatuhkan putusan berupa pemenuhan perjanjian yang menghukum Tergugat untuk melanjutkan kesepakatan jual beli dengan menerima pelunasan harga tanah. Penulis setuju bahwa akibat hukum berupa pemenuhan perjanjian adalah langkah yang tepat, namun seharusnya amar tersebut dipertegas dengan kewajiban formal menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah guna pembuatan Akta Jual Beli agar memberikan kepastian hukum bagi Penggugat.

Kata kunci : Akibat Hukum, Jual Beli Tanah, Penolakan Pelunasan, Wanprestasi.

ABSTRACT

Breach of contract in land sale and purchase agreements in society is an interesting dispute often committed by the Buyer, but in this case, the party committing the breach is the seller. This study aims to analyze the judge's legal considerations in determining the elements of breach of contract and the legal consequences of the judge's decision regarding the breach committed by the seller in Decision Number 1/Pdt.G.S/2024/PN. Ban. This research uses a normative juridical method with case, statute, and conceptual approaches and a prescriptive specification. Legal materials were obtained through literature studies and analyzed qualitatively normatively. The results showed that the Defendant's actions fulfilled the three elements of breach of contract according to J.Satrio's doctrine: the existence of a valid obligation, the debtor's failure to perform the obligation, and the presence of fault. Regarding the legal consequences, the judge issued a decision in the form of fulfillment of the agreement, sentencing the Defendant to continue the sale and purchase agreement by accepting the final payment of the land price. The author agrees that the legal consequence in the form of specific performance is the appropriate measure; however, the injunction should be reinforced with a formal obligation to appear before a Land Deed Official for the execution of the Sale and Purchase Deed to provide legal certainty for the Plaintiff.

Keywords : Breach of Contract, Land Sale and Purchase, Legal Consequences, Payment Refusal.