

ABSTRAK

Judul penelitian yang di bahas adalah **Deskripsi Putusan Hakim Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah**. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah: Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya, ada yang dikabulkan sebagian, dan ada juga yang gugatannya tidak dapat diterima. Tujuan penelitian adalah: Untuk mengetahui alasan penyelesaian sengketa-sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya, yang dikabulkan sebagian, dan ada yang gugatannya tidak dapat diterima. Penelitian ini bersifat deskriptif dan menggunakan Jenis penelitian normatif.

Dalam penelitian ini menggunakan dua variabel, yaitu: Variabel bebas dan variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan/pertimbangan hukum yang digunakan hakim pada penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah amar putusan Hakim tentang penyelesaian wanprestasi dalam jual beli tanah. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah, bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan maka peneliti menyimpulkan sebagai berikut: 1) Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang dikabulkan seluruhnya: a) Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah yang sah. b) Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek tanah. c) Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya, bahkan dinilai bertindak tanpa itikad baik. d) Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dan tidak mengajukan pembelaan, sehingga gugatan diputus secara *verstek*. 2) Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang dikabulkan sebagian: a) Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah. b) Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek tanah. c) Sebagian petitum tidak dikabulkan karena tidak didukung oleh alat bukti yang memadai serta tidak dapat dibuktikan secara hukum karena tidak memenuhi syarat. 3) Mengapa dalam putusan hakim tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah ada yang gugatannya tidak dapat diterima: a) Penggugat mengajukan gugatan tanpa melibatkan seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah. b) Gugatan dinyatakan mengandung cacat formil karena terdapat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*). Saran dalam penelitian ini adalah para pihak hendaknya melaksanakan perjanjian jual beli tanah dengan itikad baik dan memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Pihak yang mengajukan gugatan perlu menyusun gugatan secara cermat serta didukung alat bukti yang memadai. Selain itu, hakim diharapkan tetap memberikan pertimbangan hukum yang jelas, lengkap, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli, Tanah

ABSTRACT

The title of the research discussed is Description of Judge's Decisions Regarding Settlement of Default in Land Sale and Purchase. The problem raised in this research is: Why in the judge's decision regarding default in land sale and purchase agreements, some are granted in full, some are granted in part, and some are not accepted. The purpose of the research is: To find out the reasons for the settlement of default disputes in land sale and purchase, some are granted in full, some are granted in part, and some are not accepted. This research is descriptive and uses the normative research type.

In this study, two variables were used, namely: independent variables and dependent variables. The independent variables in this study are the legal reasons/considerations used by judges in resolving defaults in land sales and purchases. The dependent variable in this study is the judge's decision regarding the settlement of defaults in land sales and purchases. The data sources used in this study are primary, secondary, and tertiary legal materials.

Based on the research findings and analysis presented, the researcher draws the following conclusions: 1) Reasons why claims regarding breach of contract in land sale agreements are granted in full: a) The plaintiff successfully proved the existence of a valid land sale agreement. b) The defendant was found to be in breach of contract for failing to hand over the land. c) The defendant failed to substantiate their rebuttal and was deemed to have acted in bad faith. d) The defendant, despite being duly summoned, failed to appear or present a defense, resulting in a judgment by default (*verstek*). 2) Reasons why claims regarding breach of contract in land sale agreements are granted only in part: a) The plaintiff successfully proved the existence of a land sale agreement. b) The defendant was found to be in breach of contract for failing to hand over the land. c) Certain parts of the claim (*petitum*) were denied due to a lack of adequate evidence and failure to meet legal requirements for proof. 3) Reasons why claims regarding breach of contract in land sale agreements are declared inadmissible: a) The plaintiff filed the lawsuit without including all parties holding a legal interest in the land sale agreement. b) The lawsuit was deemed procedurally defective due to a failure to join necessary parties (*plurium litis consortium*). The recommendation arising from this study is that the parties involved should execute land sale and purchase agreements in good faith and fulfill their agreed-upon obligations. The party filing a lawsuit needs to draft the claim meticulously and support it with adequate evidence. Furthermore, judges are expected to provide legal reasoning that is clear, comprehensive, and consistent with statutory regulations.

Keywords: Default, Sale and Purchase, Land