

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan, penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl, dan pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan sumber-sumber data sekunder saja yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, dan teori hukum yang berhubungan dengan penelitian. Berdasarkan hasil penelitian tentang proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan adalah adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli dan membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl, oleh Majelis Hakim hak atas tanah obyek sengketa dan keenam sertifikat tersebut dikembalikan Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari perikatan dan jaminan hutang piutang. Penggugat dapat menjual obyek sengketa kepada Pihak lain dan uang hasil penjualannya untuk sebagian yaitu sebesar Rp 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan kepada Tergugat sebagai Pengganti uang milik Tergugat yang dikeluarkan dalam perikatan jual beli obyek sengketa setelah obyek sengketa laku dijual oleh Penggugat. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal belum benar, sebab putusan bahwa Penggugat dapat menjual Obyek Sengketa kepada pihak lain dan uang hasil penjualannya untuk sebagian yaitu Rp 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan kepada Tergugat sebagai pengganti uang milik Tergugat yang dikeluarkan dalam pelaksanaan Perikatan Jual Beli Obyek Sengketa setelah Obyek Sengketa laku dijual oleh Penggugat, seharusnya Penggugat mendapatkan 50 % (lima puluh persen) dari hasil menjual obyek sengketa tersebut karena persekot (uang muka) atas suatu perjanjian sebelum berakhir itu hilang. Seharusnya Majelis Hakim dalam memutus perkara tersebut harus melindungi Penggugat dan Tergugat bukan hanya melindungi Tergugatnya saja.

**Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi, Wanprestasi.**

## **ABSTRACT**

*This study aims to determine the process of buying and selling land which is legal according to the laws and regulations, settlement of land sale and purchase default disputes at the Kendal District Court in the case of decision number 1/Pdt.G/2020/PN Kdl, and consideration of the Panel of Judges in deciding cases of land sale and purchase default dispute settlement at the Kendal District Court. The approach method in this research is a normative juridical approach, namely using secondary data sources only in the form of statutory regulations, court decisions, and legal theory related to research. Based on the results of research on the process of buying and selling land that is legal according to the laws and regulations, there is an agreement between the seller and the buyer and makes a Sale and Purchase Deed before the PPAT. Settlement of land sale and purchase defaults disputes in the case of decision number 1/Pdt.G/2020/PN Kdl, by the Panel of Judges on the land rights object of the dispute and the six certificates were returned by the Plaintiff in an empty state free from bonds and guarantees of accounts payable. The Plaintiff may sell the disputed object to another Party and the proceeds from the sale for a portion of Rp. 1,150,000,000.00 (one billion one hundred and fifty million rupiah) shall be handed over to the Defendant as a replacement for the money belonging to the Defendant which was issued in the sale and purchase agreement of the object of the dispute after the object of dispute can be sold by the Plaintiff. The consideration of the Panel of Judges in deciding the case of settlement of land sale and purchase default disputes at the Kendal District Court is not correct, because the decision that the Plaintiff can sell the Object of the Dispute to another party and the proceeds from the sale is partly Rp. 1,150,000,000.00 (one billion one hundred and fifty million rupiah) submitted to the Defendant as a replacement for the Defendant's money issued in the implementation of the Dispute Object Sale and Purchase Agreement after the Dispute Object has been sold by the Plaintiff, the Plaintiff should have received 50% (fifty percent) of the proceeds from selling the object of the dispute because a covenant before it ends is lost. In deciding the case, the Panel of Judges should have protected the Plaintiff and Defendant not only protecting the Defendant.*

**Keywords :** Settlement of dispute of default, Default.