

ABSTRAK

Secara umum jual beli dalam pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan “bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”. Di Masyarakat Kendal sering terjadi kasus atau sengketa yang timbul terkait jual beli tanah harta bersama dimana antara pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah harta bersama. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah membayar atau menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli. Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana faktor-faktor dan penyelesaian terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal, serta hambatan-hambatan dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal dan bagaimana solusinya.

Penelitian ini dilakukan secara yuridis sosiologis karena yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, penyelesaian wanprestasi, permasalahan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang ada di Kabupaten Kendal. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukan bahwa faktor - faktor terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal terjadi karena masih adanya kelalaian, paksaan dan adanya penipuan Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Kendal yaitu dengan cara non litigasi dan hambatan - hambatan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli karena adanya keadaan memaksa dan wanprestasi seperti tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan. Saran kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal tentang penerapan sanksi terhadap wanprestasi yang kurang sesuai dengan Undang-Undang perjanjian hanya dijatuhi sanksi administratif terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh orang perorang ataupun yang dilakukan oleh badan hukum.

Kata kunci : *Jual beli tanah, perikatan perjanjian, wanprestasi.*

ABSTRAK

In general, buying and selling in article 1457 of the Civil Code explains "that what is meant by sale and purchase is an agreement whereby one party (the seller) binds himself to deliver an object, and the other party (the buyer) to pay for the promised assets". In Kendal Society, there are often cases or disputes that arise regarding the sale and purchase of joint property land in which between the seller and the buyer have agreed and bound themselves in a sale and purchase agreement on joint property land. At the time of the sale and purchase transaction process, the buyer has paid or delivered an amount according to the land price agreement to the seller, but the seller does not immediately hand over the title to the land it is selling to the buyer. The problems raised in this study are how the factors and settlement of defaults in the land sale and purchase agreement in Kendal Regency, as well as the obstacles in the settlement of defaults in the land sale and purchase agreement in Kendal Regency and how the solution is.

This research was conducted juridically sociologically because what will be examined are legal principles, settlement of defaults, problems in land sale and purchase binding agreements in Kendal Regency. The data analysis was done qualitatively.

The results of this study indicate that the factors in the occurrence of default in the land sale and purchase agreement in Kendal Regency occur due to negligence, coercion and fraud. Default in the sale and purchase agreement is due to coercive circumstances and default, such as not carrying out what has been agreed to be carried out. Suggestions to the Pengadilan Negeri Kendal regarding the application of sanctions for defaults that are not in accordance with the Agreement Law are only subject to administrative sanctions for violations committed by individuals or those committed by legal entities..

Keywords : *Sale and purchase of land, contractual agreements, default*

