

ANALISIS WANPRESTASI AHLI WARIS DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH:
STUDI PUTUSAN 1246 PK/Pdt/2025Agnes Widya Klarisa¹, Angeline Christy Silaen², Ashilah Danty Dhanara³, Aurilia Putri⁴,
Dimettri Septiano Bertrand Sinaga⁵Email: 2410611449@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2410611311@mahasiswa.upnvj.ac.id,
2410611298@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2410611213@mahasiswa.upnvj.ac.id,
2410611294@mahasiswa.upnvj.ac.id

Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Abstrack

In Indonesian civil law, a land sale agreement is valid if it fulfills Articles 1313 and 1320 of the Civil Code (KUHPdata), namely the agreement of the parties, capacity to act, a specific object, and a lawful cause. Notarial authentic deeds, such as the Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) and power of attorney, possess perfect evidentiary power, binding the parties absolutely and irrebuttably against unilateral evidence. The buyer's performance consists of full payment of the price, while the seller's performance involves delivery of the object and completion through a Sale and Purchase Deed (AJB) before the Land Deed Official (PPAT), as regulated under Articles 1234 and 1457 of the Civil Code, thereby creating reciprocal rights and obligations.

Imperfect performance by one party, particularly the heirs' refusal to sign the AJB despite summons, triggers default as per Articles 1238, 1239, and 1243 of the Civil Code. Forms of default include complete failure to perform obligations or negligence following warning, obligating the debtor to compensate the creditor's losses. The seller's ongoing obligations, including transfer of title, remain binding on the heirs based on the principle of obligations arising from a valid agreement.

This principle is affirmed through consistent judicial mechanisms, where court decisions uphold the binding force of authentic deeds and sanctions for default, ensuring legal certainty in land sale transactions. This analysis demonstrates that the formal and material proof

Article History

Received: November 2025
Reviewed: November 2025
Published: November 2025Copyright : Author
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

¹ 8111422718, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang² 8111422728, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang³ 8111422741, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang⁴ 8111422743, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang⁵

of the agreement is incontestable, strengthening the stability of civil relations in Indonesia.

Keywords: *Indonesian Civil Law, Land Sale and Purchase Agreement, Authentic Notarial Deed, Achievement.*

Abstrak

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli tanah sah apabila memenuhi Pasal 1313 dan 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek tertentu, dan sebab halal. Akta autentik notaris seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan surat kuasa memiliki kekuatan pembuktian sempurna, mengikat para pihak secara mutlak dan tidak dapat dibantah dengan dalil sepihak. Prestasi pembeli berupa pembayaran harga lunas dan prestasi penjual berupa penyerahan objek serta penyempurnaan melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT diatur dalam Pasal 1234 dan 1457 KUHPerdata, menciptakan hubungan hukum yang timbul hak dan kewajiban timbal balik.

Pelaksanaan prestasi yang tidak sempurna oleh salah satu pihak, khususnya penolakan ahli waris untuk menandatangani AJB meskipun disomasi, memicu wanprestasi sebagaimana Pasal 1238, 1239, dan 1243 KUHPerdata. Bentuk wanprestasi meliputi tidak melaksanakan kewajiban sama sekali atau kelalaian setelah peringatan, yang mewajibkan debitur bertanggung jawab atas kerugian kreditur. Kewajiban lanjutan penjual, termasuk balik nama hak, tetap mengikat ahli waris berdasarkan prinsip perikatan yang lahir dari perjanjian sah.

Prinsip ini ditegaskan melalui mekanisme peradilan yang konsisten, di mana putusan hakim menguatkan kekuatan mengikat akta autentik dan sanksi wanprestasi, menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Analisis ini menunjukkan bahwa pembuktian formil dan materil perjanjian tidak dapat diganggu gugat, memperkuat stabilitas perhubungan perdata di Indonesia.

Kata kunci: Hukum Perdata Indonesia, Perjanjian Jual Beli Tanah, Akta Autentik Notaris, Prestasi, Wanprestasi

PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian merupakan instrumen fundamental yang mengikat para pihak dan melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak serta

kewajiban timbal balik. Pasal 1313 dan 1320 KUHPerdato menegaskan bahwa suatu perjanjian hanya sah apabila memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ketika syarat-syarat tersebut terpenuhi, lahirlah suatu perikatan yang wajib dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana karakter hukum perdata yang menjamin kepastian dan keteraturan dalam hubungan privat.⁶ Dalam konteks jual beli tanah, keberadaan akta autentik seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual memiliki kedudukan krusial karena memberikan kepastian atas identitas para pihak, objek, dan prestasi yang disepakati sehingga menjadi dasar formil dan materil dari lahirnya hubungan perikatan.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tidak jarang menimbulkan sengketa, terutama ketika salah satu pihak atau ahli warisnya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Kematian pihak penjual, misalnya, tidak menghapuskan kewajiban hukum yang sebelumnya telah disepakati, karena berdasarkan asas *rechtverkrijgenden onder algemene titel*, ahli waris memperoleh hak sekaligus kewajiban pewaris. Penolakan ahli waris untuk melanjutkan proses balik nama atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) meskipun telah terjadi pembayaran lunas oleh pembeli, berpotensi menimbulkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238, 1239, dan 1243 KUHPerdato mengenai kelalaian debitur serta konsekuensi ganti rugi.⁷ Dengan demikian, wanprestasi bukan hanya persoalan teknis tidak terpenuhinya kewajiban, melainkan kegagalan untuk menghormati perikatan yang telah lahir secara sah dan mengikat.

Di sisi lain, hukum perdata menempatkan akta notaris sebagai alat bukti sempurna yang tidak dapat dibantah dengan dalil sepihak kecuali melalui pembuktian sebaliknya. Hal ini menjadikan perjanjian yang dituangkan dalam PPJB dan surat kuasa menjual memiliki daya ikat kuat sehingga menjadi parameter utama dalam menilai apakah suatu pihak telah melaksanakan prestasi. Ketika pembeli telah memenuhi kewajibannya, seperti pembayaran lunas dan menerima penyerahan sertifikat hak atas tanah, maka kewajiban penjual ataupun ahli waris untuk menyempurnakan proses jual beli melalui penandatanganan AJB tidak dapat diabaikan tanpa alasan yang sah. Kelalaian tersebut merupakan bentuk pelanggaran prestasi yang dapat berujung pada tanggung jawab hukum.

Permasalahan wanprestasi ahli waris dalam pelaksanaan jual beli tanah sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1246 PK/Pdt/2025 menjadi relevan untuk dikaji karena menunjukkan bagaimana hakim menafsirkan kewajiban kontraktual, kekuatan akta autentik, dan batas tanggung jawab ahli waris dalam perikatan. Melalui analisis putusan ini, dapat dilihat bagaimana sistem peradilan menegakkan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, sekaligus memberikan gambaran mengenai pentingnya somasi, dokumentasi autentik, serta konsistensi antara prestasi yang telah dilaksanakan dan kewajiban yang tersisa. Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman komprehensif mengenai konstruksi wanprestasi dalam konteks perjanjian jual beli tanah dan implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak.

⁶ Burgerlijk Wetboek). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 dan 1320.

⁷ Ibid. (Pasal 1238, 1239, 1243)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang memusatkan perhatian pada kajian terhadap norma, asas, dan doktrin hukum yang relevan dengan sengketa wanprestasi ahli waris dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah. Pemilihan metode ini dilakukan karena fokus penelitian terletak pada analisis terhadap ketentuan dalam KUHPdata dan peraturan pertanahan, serta penilaian terhadap kekuatan akta otentik sebagai dasar hubungan perikatan. Dengan menggunakan metode normatif, penelitian dapat menelusuri secara sistematis bagaimana kewajiban kontraktual dibangun melalui teks hukum dan bagaimana unsur wanprestasi dinilai berdasarkan ketentuan positif yang berlaku. Kerangka ini memungkinkan pembahasan berlangsung terarah karena seluruh landasan analisis bersumber dari bahan hukum tertulis.⁸

Untuk memperdalam analisis, penelitian ini memadukan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Pendekatan perundang-undangan diperlukan untuk menafsirkan pasal-pasal yang berkaitan dengan sahnya perjanjian, prestasi para pihak, dan kelalaian debitur. Pendekatan konseptual digunakan untuk menghubungkan doktrin klasik mengenai asas konsensualisme, kekuatan akta otentik, serta kedudukan somasi sebagai syarat timbulnya keadaan lalai. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk membaca secara utuh pertimbangan hakim pada seluruh tingkatan peradilan dalam perkara 1246/PK/Pdt/2025. Penggunaan ketiga pendekatan ini memberi ruang bagi analisis yang tidak hanya berhenti pada norma, tetapi juga menilai bagaimana norma tersebut bekerja ketika diterapkan dalam situasi konkret.⁹

Objek penelitian mencakup struktur normatif perjanjian dan kewajiban prestasi dalam jual beli tanah, sedangkan subjek kajiannya terdiri dari dokumen hukum seperti PPJB, Surat Kuasa Menjual, sertifikat hak atas tanah, serta seluruh somasi yang membuktikan adanya kelalaian debitur. Selain dokumen tersebut, bahan hukum primer berupa KUHPdata dan putusan pengadilan juga menjadi bagian penting dalam pengumpulan data. Bahan hukum sekunder yang meliputi literatur akademik, jurnal hukum, dan pendapat ahli digunakan untuk memperkuat argumentasi dan memberikan kerangka teoritis. Seluruh bahan tersebut dihimpun melalui studi kepustakaan sehingga setiap analisis memiliki rujukan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.¹⁰

Data yang telah dikumpulkan dianalisis dengan metode analisis kualitatif deduktif. Norma hukum digunakan sebagai dasar berpikir utama untuk menilai fakta, dokumen, serta pertimbangan hakim. Proses analisis dimulai dengan mengidentifikasi isu hukum mengenai keabsahan perjanjian dan pemenuhan prestasi, kemudian dilanjutkan dengan membaca secara sistematis setiap dokumen dan putusan guna menentukan bentuk kelalaian para tergugat. Selanjutnya dilakukan evaluasi terhadap keselarasan pertimbangan hakim, baik pada tingkat pertama hingga peninjauan kembali. Alur penelitian ini dapat divisualisasikan sebagai rangkaian proses yang bergerak dari pengenalan masalah, inventarisasi norma, telaah dokumen, analisis

⁸ Dr. Muhaimin. (2023). *Metode Penelitian Hukum* (hlm. 54)

⁹ Ibid. (Pendekatan kasus, hlm. 57–58).

¹⁰ Ibid. (Teknik studi kepustakaan, hlm. 65–66)

putusan, hingga penarikan kesimpulan akhir. Rancangan ini dibuat agar pembaca dapat memahami secara jelas tahapan penelitian dan dapat menelusuri kembali dasar analisis yang digunakan.¹¹

KRONOLOGI KASUS

Sengketa bermula ketika pada tanggal 15 Agustus 2012 terjadi transaksi jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Abdul Rohman sebagai penjual, yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 22 di hadapan Turut Tergugat sebagai notaris. Harga jual beli sebesar Rp140.000.000 telah dibayar lunas pada hari yang sama, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 86 diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Secara hukum, hubungan para pihak telah sempurna sebagai jual beli yang sah dan mengikat. Namun setelah Abdul Rohman meninggal dunia, Para Tergugat selaku ahli waris menolak melanjutkan proses jual beli, termasuk menolak hadir untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT meskipun Penggugat telah dua kali mengirimkan somasi.

Penolakan tersebut mendorong Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Demak untuk menuntut penegasan sahnya jual beli, perintah penandatanganan AJB, serta perintah pengosongan objek sengketa. Pengadilan Negeri Demak melalui Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Dmk. mengabulkan sebagian gugatan dan menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi. Putusan ini kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam Putusan Nomor 491/PDT/2024/PT SMG, dan upaya kasasi Para Tergugat ditolak oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1525 K/Pdt/2025.

Tidak menerima putusan tersebut, Para Tergugat mengajukan Peninjauan Kembali dengan dalil bahwa hubungan hukum antara Abdul Rohman dan Penggugat bukanlah jual beli, melainkan pinjam meminjam. Namun Mahkamah Agung menolak permohonan PK tersebut karena berdasarkan seluruh bukti, telah terbukti bahwa transaksi antara para pihak adalah jual beli yang sah. Dengan demikian, seluruh tingkatan peradilan secara konsisten menyatakan bahwa Para Tergugat selaku ahli waris wajib melanjutkan proses jual beli sebagaimana kesepakatan almarhum penjual.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Pasal 1313 dan 1320 KUHPerdato

Dalam hukum perdata, Perjanjian sebagai suatu kontrak adalah perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.¹²

¹¹ Ibid. (Tahapan analisis, hlm. 126–127).

¹² Hukumonline, Macam-macam perjanjian dan syarat sahnya, Hukumonline (13 Desember 2024), diakses dari https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/#_ftn1.

Perjanjian sendiri merupakan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Dimana kemudian apabila mengacu pada pasal 1313 perjanjian yang dalam pasal tersebut dinyatakan sebagai peretujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian atau persetujuan dinyatakan sah dan dapat menimbulkan suatu prestasi apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak yang terikat, kecakapan hukum untuk membuat perikatan, adanya objek tertentu, serta sebab yang halal.¹³

Apabila kita mengacu pada kasus yang ada, syarat sah perjanjian tersebut telah terpenuhi dan dibuktikan dengan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21 tanggal 15 Agustus 2012, Surat Kuasa Menjual Nomor 22 yang dibuat di hadapan notaris, adanya pembayaran lunas oleh pembeli sebesar Rp140.000.000 pada tanggal yang sama, serta penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Bumiharjo dari penjual kepada pembeli. Dokumen-dokumen yang dibuat di hadapan Notaris (akta otentik) seperti PPJB dan Surat Kuasa Menjual memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, sehingga dalil para tergugat mengenai hubungan pinjam meminjam tidak dapat membatalkan isi akta jual beli tersebut. Artinya, akta Notaris merupakan akta yang autentik.¹⁴ Dokumen-dokumen tersebut menunjukkan bahwa terdapat kesepakatan nyata antara para pihak mengenai objek dan harga jual, sehingga hubungan hukum berupa perikatan telah lahir secara sah.

B. Pelaksanaan Prestasi Para Pihak dalam Perikatan Jual Beli Tanah

Dengan adanya perjanjian maupun perikatan, timbul prestasi, yang dalam hukum perdata merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur, baik berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata. Dalam kasus ini, prestasi pembeli adalah membayar harga tanah dan bangunan berikut segala kelengkapannya secara lunas, sedangkan prestasi penjual adalah menyerahkan sertifikat, menyediakan objek tanah dan bangunan dalam keadaan baik, serta melanjutkan proses balik nama melalui hadir dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Karena pembeli telah melaksanakan prestasinya, yakni pembayaran lunas dan penerimaan SHM, maka seharusnya penjual melaksanakan kewajibannya sebagai konsekuensi perjanjian. Prestasi ini pun sejatinya merupakan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual

¹³ Ibid.

¹⁴ arben, ali. (2024, April 30). View of KEDUDUKAN AKTA NOTARIS SEBAGAI AKTA AUTENTIK DALAM HUKUM PERDATA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS. Retrieved from ANDREW law journal website: <https://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ/article/view/26/2>

beli, dimana di dalam pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga.¹⁵

Apabila prestasi tidak dipenuhi sesuai perjanjian, maka timbul wanprestasi. Wanprestasi dapat berbentuk tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat), atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1239 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara mengenai tanggung jawab debitur atas kelalaian dalam pemenuhan perikatan. Selain itu, Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah diberikan peringatan (somasi) tetapi tetap tidak memenuhi kewajibannya.¹⁶

Pada kasus ini, pembeli telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran lunas sebesar Rp140.000.000, sedangkan penjual telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 86/Desa Bumiharjo sebagai bagian dari penyerahan objek. Pemenuhan kedua unsur tersebut menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tidak hanya sah dari sisi formil karena dituangkan dalam PPJB dan kuasa menjual, tetapi juga telah berjalan dalam aspek materilnya.

C. Wanprestasi Para Tergugat Berdasarkan Pasal 1238, 1239, dan 1243 KUHPerdara

Proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT merupakan penyempurnaan perpindahan hak atas tanah, penjual dan ahli warisnya masih memiliki kewajiban lanjutan, yaitu menghadiri. Kewajiban inilah yang tidak dipenuhi oleh para tergugat, yang kemudian menjadi dasar penilaian hakim bahwa telah terjadi wanprestasi. Pun tergugat tidak menjalankan bagian dari kewajiban menyerahkan objek jual beli secara sempurna sebagaimana diamanatkan oleh perjanjian dan oleh hukum positif yang mengatur mekanisme jual beli tanah.

Dalam perkara ini, bentuk wanprestasi yang dilakukan para tergugat termasuk dalam kategori pertama, yaitu tidak melaksanakan prestasi yang telah disanggupinya. Para tergugat menolak melanjutkan proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT meskipun telah dua kali disomasi oleh Penggugat. Penolakan tersebut secara mutlak memenuhi unsur wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, karena somasi telah membuktikan bahwa

¹⁵ Mondoringin, J. F. (2023). Tinjauan hukum tentang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli menurut KUH-Perdata. *Lex Privatum*, 12(3).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/issue/view/3662>

¹⁶ Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). Akibat hukum wanprestasi serta upaya hukum wanprestasi berdasarkan undang-undang yang berlaku. *Juris: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>

debitur (ahli waris penjual) berada dalam keadaan lalai (gebreke) dan wajib bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Somasi mempunyai fungsi untuk menetapkan debitur berada dalam keadaan lalai. Pernyataan dalam “keadaan lalai” penting sekali bagi kreditur dan akan membawa akibat hukum yang sangat besar bagi debitur.¹⁷ Penandatanganan AJB merupakan kewajiban yang melekat pada penjual, dan keberadaannya telah ditegaskan dalam PPJB serta Surat Kuasa Menjual. Penolakan tanpa alasan yang sah menunjukkan adanya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPdata, karena para tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah diberikan peringatan yang cukup.

KESIMPULAN

Kesimpulan utama dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1525 K/Pdt/2025 adalah bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut sah secara hukum. Transaksi antara Penggugat dan almarhum Abdul Rohman tertuang dalam PPJB Nomor 21 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 22 pada tanggal 15 Agustus 2012 di hadapan notaris. Pembayaran lunas sebesar Rp140.000.000 dan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 86 telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Dalil Para Tergugat bahwa transaksi merupakan pinjam meminjam tidak diterima karena kekuatan pembuktian akta notaris yang sempurna.

Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar harga secara lunas dan menerima sertifikat, sesuai dengan Pasal 1457 KUHPdata tentang jual beli. Sebaliknya, Para Tergugat sebagai ahli waris menolak menghadiri penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, meskipun telah menerima dua somasi. Penolakan ini menunjukkan ketidaklengkapan penyerahan objek jual beli secara utuh.

Pengadilan menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata. Somasi yang dikirimkan membuktikan bahwa debitur berada dalam keadaan lalai karena tidak memenuhi prestasi yang disanggupi. Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Dmk, Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 491/PDT/2024/PT SMG, dan Mahkamah Agung secara konsisten memerintahkan penandatanganan AJB serta pengosongan objek sengketa.

¹⁷ SURIA NATAADMADJA & ASSOCIATES. (2022, October 14). Penagihan Kewajiban Atau Utang Kepada Debitur Wanprestasi Melalui Somasi. Pengacara Indonesia. <https://www.surialaw.com/news/penagihan-kewajiban-atau-utang-kepada-debitur-wanprestasi-melalui-somasi>

Kasus ini menegaskan bahwa ahli waris terikat secara hukum dengan perjanjian sah yang dibuat oleh pewaris, terutama jika didukung dokumen autentik dan prestasi pembeli yang telah dilaksanakan penuh.

Pelajaran dari putusan ini adalah pentingnya dokumentasi perjanjian jual beli melalui notaris serta penggunaan somasi untuk membuktikan kelalaian. Pengadilan negeri hingga Mahkamah Agung menjamin penegakan prestasi demi keadilan perdata bagi semua pihak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya sehingga makalah berjudul “Analisis Wanprestasi Ahli Waris dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Studi Putusan 1246 PK/Pdt/2025” ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pengampu dan semua pihak yang telah memberikan bimbingan serta dukungan dalam proses penyusunan makalah ini. Penulis menyadari masih terdapat kekurangan, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga makalah ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia. (2008). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58.

Burgerlijk Wetboek. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku

Badruzaman, M. D. (2001). Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan. Alumni.

Makarim, E. (2003). Kompilasi Hukum Telematika. RajaGrafindo Persada.

Muhaimin. (2023). Metode Penelitian Hukum. Prenada Media.

Jurnal Ilmiah

Artanti, D. A., & Widiatno, M. W. (2020). Keabsahan kontrak elektronik dalam Pasal 18 ayat 1 UU ITE ditinjau dari hukum perdata di Indonesia. JCA of Law, 1(1). Diakses 16 Oktober 2025, dari <https://jca.esaunggul.ac.id/index.php/law/article/view/10/10>

Djajaputra, Y., & Hertanto, H. (2024). Tinjauan yuridis terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli. Review UNES, 6(4), 112-130. Diakses 16 Oktober 2025, dari <https://share.google/T3SEuUSMQAd85Mh27>

Yanti, M. (2025). Analisis tanggung jawab perdata dalam kebocoran data: Sinkronisasi UU PDP dan KUH Perdata. Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora, 1(4), 1539-1549.

Sumber Daring

Hukumonline. (2025). Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Hukumonline.com. Diakses 16 Oktober 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/>

Hukumonline. (2025). Perbedaan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Hukumonline.com. Diakses 15 Oktober 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-cl2719/>