

ABSTRAK

Perjanjian merupakan sebuah hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan dengan para pihak serta menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Salah satu perjanjian yang memiliki risiko tingkat cukup tinggi adalah perjanjian jual beli tanah, yang dalam praktiknya sering diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Permasalahan muncul ketika penjual lalai dalam memenuhi prestasi karena tidak diketahui keberadaannya dan tidak melanjutkan proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum wanprestasi penjual yang tidak diketahui keberadaannya setelah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dan upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli dalam hal tidak diketahuinya keberadaan penjual setelah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan, berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 146/Pdt.G/2024/PN Smg. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan teknik pengumpulan data melalui studi lapangan yaitu wawancara dan studi kepustakaan. Data yang didapatkan diolah dan dianalisis menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian yang didapatkan, Putusan Nomor 146/Pdt.G/2024/PN Smg dikabulkan karena penjual telah melakukan wanprestasi, sebab penjual lalai memenuhi prestasi dalam hal tidak diketahui keberadaannya yang berakibat hukum tidak dapat dilakukannya pembuatan AJB di hadapan PPAT. Pembeli menempuh upaya hukum litigasi melalui gugatan wanprestasi dengan bukti PPJB sebagai alat bukti yang sah. Putusan pengadilan mengabulkan gugatan ini menjadi dasar hukum yang sah bagi pembeli dan PPAT untuk membuat AJB serta menggantikan kehadiran dan tanda tangan penjual.

Kata Kunci: Wanprestasi, Penjual Tidak Diketahui Keberadaannya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.