

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 859/Pdt.G/2023/PN Medan terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. Kasus ini bermula dari tidak dipenuhinya kewajiban oleh tergugat setelah menerima pembayaran penuh atas rumah yang diperjanjikan, yang kemudian menimbulkan gugatan wanprestasi oleh penggugat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi putusan. Hasil analisis menunjukkan bahwa Majelis Hakim menyatakan tergugat terbukti wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara karena tidak menyerahkan objek jual beli meskipun telah menerima pembayaran. Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdara, hakim memutuskan bahwa penggugat berhak atas pengembalian uang dan bunga sebagai ganti rugi sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara. Putusan ini memberikan preseden penting dalam perlindungan hukum bagi pihak pembeli, serta mempertegas kekuatan hukum suatu perjanjian meskipun objek belum diserahkan secara fisik. Penelitian ini merekomendasikan pentingnya pencantuman klausul somasi dan mekanisme escrow dalam praktik perjanjian jual beli guna mencegah terjadinya wanprestasi di masa mendatang.

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Rumah, Putusan Pengadilan, KUHPerdara, *Pacta Sunt Servanda*.