

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Proses peradilan pada dasarnya merupakan akhir dari suatu proses hukum yang menentukan apakah seseorang berhak atau berkewajiban atas sesuatu, terbukti atau tidak terbukti melakukan suatu larangan undang-undang, atau sah atau tidak sah suatu pejabat tata usaha negara menjalankan administrasi negara. Pengadilan sebagai lembaga yang dibentuk negara untuk menangani perkara-perkara yang diajukan masyarakat dengan tujuan memperoleh keadilan dan kepastian hukum.

Berdasarkan Pasal 24 UUD 1945, kekuasaan kehakiman dilaksanakan oleh Mahkamah Agung beserta badan peradilan yang ada di bawahnya dan sebuah Mahkamah Konstitusi. Berdasarkan ketentuan-ketentuan UUD 1945, badan peradilan yang ada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan: 1. Peradilan Umum; 2. Peradilan Agama; 3. Peradilan Tata Usaha Negara dan 4. Peradilan Militer.¹

Lingkungan Peradilan umum yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, memiliki kompetensi atau kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana dan perdata umum. Timbulnya suatu sengketa jika dihubungkan dengan keberadaan peradilan perdata maka dapat menimbulkan permasalahan kompetensi mengadili, yang biasa disebut dengan yurisdiksi (*Jurisdiction*) atau kompetensi maupun kewenangan mengadili.

¹ Bambang Sugeng A.S., Sujayadi, *Hukum Acara Perdata (Dokumen Litigasi Perkara Perdata)*. (Jakarta : Kencana.2011), hal. 4.

Berbicara mengenai kewenangan / kekuasaan untuk mengadili suatu badan pengadilan, maka hal tersebut berkaitan dengan kompetensi dari suatu badan pengadilan. Suatu gugatan harus diajukan kepada badan peradilan yang benar-benar berwenang untuk mengadili persoalan ini.² Hal ini sering juga disebut dengan **Kompetensi Relatif**.

Kompetensi Relatif merupakan kewenangan pengadilan untuk menangani kasus/perkara yang berkaitan dengan tempat/lokasi/domisili pihak-pihak yang berperkara atau barang yang menjadi objek sengketa. Dengan kata lain, Kompetensi Relatif adalah kewenangan pengadilan untuk menangani perkara sesuai dengan wilayah hukum (yurisdiksi teritorial).

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum, yang bermakna bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945. Dengan demikian suatu keharusan bagi seluruh rakyat Indonesia wajib menjunjung hukum sebagai upaya dalam rangka menciptakan bangsa yang berlandaskan aspek hukum yang didalamnya, Sebagai upaya dalam rangka menciptakan bangsa yang berlandaskan atas norma-norma, nilai-nilai, dan kaidah yang berlandaskan aspek hukum yang di dalamnya.

Bersumber baik dari masyarakat sendiri maupun dari sumber lain yang diakui berlakunya oleh otoritas tertinggi dalam masyarakat tersebut serta benar diberlakukan oleh masyarakat sebagai sesuatu keseluruhan dalam kehidupan dan jika kaidah itu dilanggar hendak membagikan kewenangan untuk otoritas paling tinggi buat menjatuhkan sanksi yang cocok perbuatan pelakon yang melanggar

tersebut. Hukum adalah untuk manusia, bukan manusia yang untuk hukum. Nilai ini menempatkan bahwa yang menjadi titik sentral dari hukum bukanlah hukum sendiri, melainkan manusia. Bila manusia berpegang pada keyakinan bahwa manusia ada untuk hukum, maka manusia itu akan selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bisa masuk kedalam skema yang telah dibuat oleh hukum.²

Setiap warga Negara Indonesia dapat dikatakan menyalahi atau tidaknya dapat diketahui berdasarkan undang-undang yang berlaku serta adanya kepatian hukum. Watak Hukum Kegiatan Perdata merupakan melakukan hukuman terhadap para pelanggar hak pihak lain cocok dengan syarat peraturan perundang-undangan yang terdapat di dalam hukum materil supaya bisa dilaksanakan secara paksa melalui pengadilan.³

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat berartinya keberadaan tanah, tidak tidak sering tanah kerap jadi bahan sengketa, paling utama dalam perihal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Tanah untuk kehidupan manusia itu sama sekali tidak bisa dipisahkan sebab mereka hidup diatas tanah serta mendapatkan bahan pangan dengan metode mendayagunakan tanah. Manusia hendak hidup bahagia serba

² Prasetijo Rijadi & Sri Priyati, *Membangun Ilmu Hukum Mazhab Pancasila*, Al Maktabah, Sidoarjo, 2019, hal. 53.

³ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Prakti*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

berkecukupan jika mereka bisa memakai tanah yang dipahami ataupun dimilikinya cocok hukum alam yang berlaku, serta manusia hendak hidup tenteram serta damai jika mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban - kewajibannya sesuai dengan batas – batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.⁴

Kemudian dalam jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya. Menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jika sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian jual beli itu atau mengikatlah perjanjian jual beli tersebut.

Apabila ditarik dari isi Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli tanah dikira sudah terjalin antara kedua belah pihak, lekas sehabis orang- orang itu menggapai konvensi tentang obyek tanah tersebut beserta biayanya, walaupun tanah itu belum diserahkan serta biayanya belum dibayar.⁵ Konvensi yang terjalin wajib dari kedua belah pihak, baik pihak penjual ataupun pihak pembeli. Dalam KUHPerdata pada saat terjadinya kesepakatan, itu berarti masing-masing pihak telah meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua pihak, yang disebut sebagai sistem obligatoir. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka penjual diletakkan

⁴ G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, September, 1991, hal. 1.

⁵ I Putu Agus Putra Sumardana, *Dasar Hukum Jual Beli Tanah*, 2020.

kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas objek yang diperjualbelikan, sekaligus diberikan hak untuk menuntut sejumlah harga sebagai pembayaran dan pada pihak yang lain diberikan kewajiban kepada pembeli untuk membayar sejumlah harga yang ditetapkan sebagai imbalan atas haknya dan untuk menuntut penyerahan hak milik atas objek yang dibelinya. Sehingga dapat diartikan, pada saat dibuatnya perjanjian hak milik atas barang belum berpindah, hak milik atas barang akan berpindah setelah dilakukannya penyerahan (*levering*) yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.⁶

Perjanjian jual beli tanah harus memenuhi suatu bentuk formalitas tertentu, Formalitas tersebut adalah setiap bentuk perjanjian jual beli tanah haruslah dibuat dan dilakukan di hadapan pejabat yang memiliki wewenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bentuk formalitas tersebut tidak dimuat secara jelas, atau tidak terdapat aturan dalam pasal yang mengharuskan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai wewenang PPAT dalam membuat akta tanah.⁷

Kemudian wanprestasi berasal dari perjanjian yang telah disepakati para pihak yang mengandung sejumlah klausul yang mengandung sejumlah hak dan kewajiban dari kedua belah pihak (dalam perjanjian timbal balik). Klausula tersebut

⁶ Riry Elizabeth Hutabarat, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Lex Jurnalica*, Volume 12 Nomor 1, 2015, hal. 36.

⁷ Andhita Mitza Dwitama, *Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO. 280 K /Pdt/2006)*, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, 2016, hal 2.

disampaikan, dinegosiasikan seluruhnya dan akhirnya disusun secara seimbang berdasarkan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang membuatnya. Pada saat penyusunan perjanjian terjadi negosiasi antara para pihak dengan mengajukan beberapa hak yang diminta dari pihak lawan dengan menawarkan suatu kewajiban sebagai imbalan dari hak yang diminta. Selanjutnya untuk mengimbangi sejumlah hak yang diminta oleh pihak lawan pihak yang lain juga akan menawarkan sejumlah kewajiban agar dipenuhi oleh pihak lawan untuk mengimbangi sejumlah kewajiban yang nantinya diharapkan disepakati untuk dipenuhi pihak lawan. Oleh sebab itu terjadi proses pemahaman dan penghargaan terhadap pihak lawan pada saat negosiasi sehingga kedua belah pihak dapat menemukan kata sepakat atas setiap hak dan kewajiban yang akan ditetapkan dalam perjanjian yang mereka buat.⁸

Seringkali dalam pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk

⁸ Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)*, Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013, hal 8.

selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁹

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mengingat berartinya kepastian hukum hak atas tanah, hingga tiap peralihan hak atas tanah selaku akibat dari transaksi jual beli tanah hingga diharuskan buat melaksanakan registrasi peralihan hak sebab jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan kalau registrasi jual beli bisa dicoba dengan akta selaku fakta, tanpa akta jual beli dari PPAT hingga seorang tidak hendak mendapatkan sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh sebab itu, paling lambat 7 hari kerja sejak bertepatan pada ditandatanganinya akta tersebut, PPAT harus mendaftarkan ke kantor pertanahan buat menguatkan pembuktian terhadap pihak ketiga.¹⁰

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanahialah dengan

⁹ Subekti, R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998, hal. 29

¹⁰ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007. hal. 47.

dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) walaupun isinya telah mengendalikan tentang jual beli tanah tetapi formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, ialah sesuatu wujud perjanjian yang ialah ataupun pendahuluan.¹¹

Perjanjian jual beli tanah mempunyai sesuatu wujud formalitas tertentu dimana perihal tersebut haruslah dipadati. Formalitas yang diartikan disini merupakan tiap wujud perjanjian jual beli tanah haruslah dicoba di hadapan pejabat yang berwenang, ialah Pejabat Pembentuk Akta Tanah (berikutnya diucap PPAT). Tetapi dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah, wujud formalitas tersebut tidak dilansir secara jelas, ataupun tidak ada ketentuan dalam pasal yang mewajibkan pembuatan hukum jual beli wajib dicoba di hadapan PPAT. Bagi Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menimpa pembuatan akta tanahlah yang wajib terbuat oleh PPAT.¹²

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, syarat universal menimpa perikatan buat menyerahkan suatu (Pasal 1235 KUHPerduta), serta syarat yang diatur secara spesial dalam syarat jual- beli (Pasal 1474), penjual mempunyai 3 kewajiban pokok mulai dari semenjak jual- beli terjalin bagi syarat Pasal 1458 KUHPerduta. Bagi syarat tersebut, secara prinsip penjual mempunyai kewajiban buat:¹³

- 1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.

¹¹ Soedharyo Somin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal. 87.

¹² Andhita Mitza Dwitama, *Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO. 280 K /Pdt/2006)*, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016, hal. 2.

¹³ Gunawan Widjaja dkk, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, hal. 127

- 2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada dikala yang sudah ditetapkan, ataupun bila tidak sudah ditetapkan saatnya, atas permintaan pembeli.
- 3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Sepertihalnya pada peristiwa PT. Pancatama Gotong Royong (Tergugat I) diwakili Direktur (Gunawan Sutardjo) dengan persetujuan Komisaris (Lili Sutardjo) dan PT. The New Asia Industrial Estate (Tergugat IV) yang diwakili oleh Direktur (Hermawan) dengan persetujuan Komisaris Utama (Gunawan Sutardjo) sepakat mengadakan jual beli atas bidang-bidang tanah seluas 30.000 M2 dengan Penggugat, sedangkan Turut Tergugat I, Soehardi selaku Direktur Utama PT. Pancatama Gotong Royong dan Turut Tergugat II, PT. Modernland Realty, Tbk., mengambil alih (akuisisi) PT. The New Asia Industrial Estate, sehingga Soehardi dan PT. Modernland Realty, Tbk. Penggugat tarik sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Berdasarkan surat penawaran tanggal 13 Januari 2005, perihal Penawaran Harga Lahan Industri, Tergugat I menawarkan kepada Penggugat bidang tanah Kaveling/Blok K-107 dan K-107A seluas 30.000 M2 berlokasi di Desa Situterate/Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten dengan harga $\text{Rp.50.000,-/M2} \times 30.000 \text{ M2} = \text{Rp.1.500.000.000,-}$ (sesuai kesepakatan bersama), sudah termasuk biaya Sertifikat Hak Milik dan Notaris yang ditunjuk oleh Para Tergugat, dengan cara pembayaran ditentukan sebagai berikut :

- 1) Uang Muka I: $25\% \times \text{Rp.1.500.000.000,-} = \text{Rp.375.000.000,-}$ saat PPJB ditanda tangani ;

2) Tahap II : $25\% \times \text{Rp.1.5000.000.000,-} = \text{Rp.375.000.000,-}$ setelah PPAT selesai (30 hari) ;

3) Tahap III : $25\% \times \text{Rp.1.500.000.000,-} = \text{Rp.375.000.000,-}$ 1 (satu) bulan dari poin b;

4) Tahap IV : $25\% \times \text{Rp.1.500.000.000,-} = \text{Rp.375.000.000,-}$ setelah sertipikat selesai; dengan batas waktu penawaran selama 1 (satu) minggu.

Kesepakatan jual beli bidang tanah seluas 30.000 M² sebagaimana tercantum dalam gambar Denah Tanah Kaveling K. 107 dan K. 107 A, yang didalamnya diantaranya adalah termasuk sebagian tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang tercatat atas nama Tergugat IV. atas transaksi jual beli bidang tanah seluas 30.000 M² sesuai perjanjian, Tergugat IV melalui Komisaris Utama menerbitkan/mengeluarkan Surat Pernyataan tertanggal 18 April 2005, MENYETUJUI bahwa transaksi Perjanjian Pembayaran No.18 tanggal 19 Januari 2005 dibayarkan kepada PT. Pancatama Gotong Royong atas nama Lili Sutardjo selaku Komisaris.

Kemudian Para Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) dengan tidak melaksanakan pengurusan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan balik nama pada Sertipikat hingga terdaftar/tercatat atas nama Penggugat sebagai pemegang hak yang sah di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, yang seharusnya diselesaikan oleh Para Tergugat selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian No.18/2005 tanggal 19 Januari 2005, dengan demikian pada tanggal 19 Juli 2005

seharusnya Para Tergugat sudah menyelesaikan kewajibannya sesuai perjanjian kepada Penggugat ;

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan pembeli untuk dapat memperoleh haknya. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Terhadap Penggugat Wanprestasi Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt)**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang tersebut diatas, maka ruang lingkup permasalahan yang penulis rumuskan, yaitu:

1. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli?
2. Bagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Jakarta Utara dalam putusan perkara nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian mempunyai beberapa tujuan yang dapat dijadikan pedoman dalam memperkuat ketajaman analisis, yaitu:

1. Untuk mengetahui Akibat Hukum Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli?

2. Untuk mengetahui Pertimbangan Majelis Hakim Jakarta Utara dalam putusan perkara nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang di peroleh dari penelitian ini adalah :

a. Manfaat Teoritis

- a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dibidang hukum, serta menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi masyarakat.
- b) Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi upaya terhadap permasalahan tentang wanprestasi jual beli tanah.

b. Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dan memberikan manfaat bagi semua praktisi hukum terkait dengan masalah kepailitan khususnya mengenai pengertian dan pemahaman terhadap wansprestasi dalam jual beli tanah.
- b) Bagi Pemerintah, dapat mengefektifkan pengaturan mengenai peraturan perundang-undangan khususnya mengenai hukum jual beli tanah.

E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

Untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan tersebut diatas, teori yang di gunakan dalam kajian ini adalah teori keadilan dan teori kepastian hukum.

Dalam penelitian ini mempergunakan:

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Keadilan

John Rawls menekankan pentingnya suatu prosedural yang adil dan tidak berpihak yang memungkinkan keputusan-keputusan yang lahir dari prosedur itu mampu menjamin kepentingan semua orang. Prinsip keadilan diharapkan dapat mendukung suatu distribusi yang adil (Keadilan distributif) atas barang dan nilai-nilai sosial (*primary social goods*), seperti pendapatan dan kekayaan, kebebasan dan kesempatan, serta peluang bagi perlindungan dan peningkatan harga diri. Berdasarkan teori keadilan *John Rawls*, perlindungan hukum dapat terjadi apabila semua pihak, terutama pihak yang lemah, mendapatkan apa yang menjadi haknya.¹⁴ Menurut *Aristoteles*, keadilan yang distributif adalah keadilan yang menuntut bahwa setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya atau jatahnya. Jatah ini tidak sama untuk setiap orang tergantung pada apa yang dihasilkannya atau sifatnya proporsional.¹⁵

Hakim dalam membuat putusan tidak hanya melihat kepada *hukum* (*system denken*) tetapi juga harus bertanya pada hati nuraini dengan cara memperhatikan keadilan dan kemanfaatan ketika putusan itu telah dijatuhkan (*problem denken*). Akibat putusan hakim yang hanya menerapkan pada hukum tanpa menggunakan hati nuraininya akan berakibat pada kegagalan menghadirkan keadilan dan kemanfaatan, meskipun putusan hakim (*vonnis*) sejatinya diadakan

¹⁴ Karen Lebacqz, *Teori-teori Keadilan*, (Bandung: Nusamedia, 2004), hal.50.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999),hal.72.

untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa dalam bingkai tegaknya hukum dan keadilan.¹⁶

b. Teori Kepastian Hukum

Hukum tidak terlepas dari kehidupan manusia maka untuk membicarakan hukum, kita tidak dapat lepas membicarakannya dari kehidupan manusia.¹⁷ Kepastian hukum menurut *Jan Michiel Otto* mendefenisikan sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan¹⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian

¹⁶H.M. Soerya Respationo, "Putusan Hakim: Menuju Rasionalitas Hukum Refleksif dalam Penegakan Hukum", Jurnal Hukum Yustisia, No. 86 Th. XXII, Surakarta : Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Mei-Agustus, (2013), hal. 43

¹⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kelima, (Yogyakarta, Universitas Atmajaya, 2010), hal. 1.

¹⁸Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011).

hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁹

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis.

2. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian hukum untuk mengembangkan konsep dipergunakan kerangka konseptual. Di dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa pengertian yang ada dari teori-teori yang dipergunakan antara lain :

a. Wanprestasi.

Wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- 3) Terlambat memenuhi prestasi.
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²⁰

¹⁹ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012).

²⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hal. 74.

“Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja”.²¹ Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

b. Perjanjian

Perjanjian adalah peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

c. Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota.

d. Tanah

”Tanah adalah kulit bumi tempat tumbuhan hidup”. mineral dan bahan organik. bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah

²¹ *Ibid.*

yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernafas dan tumbuh.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yuridis normatif artinya penelitian hukum yang mendasarkan pada analisis terhadap bahan hukum, dalam hal ini ialah hukum ilmiah dan kejadian empiris untuk menjelaskan fakta-fakta hukum yang diteliti dengan cara kerja ilmiah serta cara berpikir yuridis, mengolah hasil berbagai disiplin ilmu terkait untuk kepentingan analisis bahan hukum, namun tidak mengubah karakteristik ilmu hukum sebagai ilmu normatif.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.²² Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma - norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada. Maka obyek yang diteliti yaitu pendekatan yang terdiri dari :

- Pendekatan perundang - undangan (*statute spproach*)

Pendekatan perundang - undangan (*statute spproach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan

²² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hal. 17.

dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang undangan.

- Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) bertujuan untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum. Pendekatan ini diperuntukkan agar mengetahui norma atau kaidah hukum yang diterapkan pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Pendekatan yuridis normatif pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²³

3. Sumber dan Bahan Hukum Penelitian

Menurut Abdul Kadir Muhammad, bahwa data sekunder itu dapat dibedakan antara bahan hukum, yaitu: *pertama*, yang berasal dari hukum, yakni perundang-undangan, dokumen hukum, putusan pengadilan, laporan hukum, dan catatan

²³ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 13-14.

hukum. *Kedua*, yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum, yakni ajaran atau doktrin hukum, teori hukum, pendapat hukum, ulasan hukum.²⁴

Sumber data merupakan tempat diperolehnya data. Sumber data dalam penelitian hukum normatif hanya diperoleh dari sumber data sekunder atau dapat disebut juga bahan hukum. Sumber data sekunder, yakni data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya.

Sumber data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

- a. **Bahan Hukum Primer:** Merupakan bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat terhadap masyarakat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
 - 3) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 121-122.

5) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.

- b. **Bahan Hukum Sekunder:** Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan – penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu rancangan perundang-undangan, hasil penelitian dari kalangan hukum dan seterusnya.

Adapun dalam penelitian penulis akan menggunakan:

- 1) Buku-buku hukum;
- 2) Jurnal-jurnal hukum;
- 3) Karya Ilmiah Hukum atau Pandangan Ahli Hukum yang termuat dalam Media masa dan Internet.

- c. **Bahan Hukum Tersier:** Merupakan bahan penunjang pemahaman. Digunakan untuk memperjelas maksud maupun arti dari bahan yang diperoleh baik undang-undang, ilmu pengetahuan maupun bahan yang didapat dari lapangan. Bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), serta bahan hukum lainnya diambil dari *Website*.

4. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa di dalam melakukan pengumpulan data pada penelitian hukum normatif, terdapat 3 (tiga) macam metode pengumpulan data sekunder atau bahan hukum, yaitu: studi kepustakaan; dokumen; dan studi arsip.²⁵ Melalui penulisan skripsi ini, penulis akan melakukan penelaahan,

²⁵ *Ibid.*, hal. 69

di mana berupaya menemukan bahan-bahan hukum yang sesuai dan relevan atas permasalahan atau isu hukum yang dianalisis. Penelusuran bahan hukum tersebut dilakukan dengan studi kepustakaan, dan dokumen lainnya baik melalui membaca, melihat, maupun mengkaji bahan-bahan hukum tersebut.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini yaitu metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif yaitu analisis data yang dilakukan dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga didapat kemudahan untuk dilakukan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.²⁶

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, pokok permasalahan yang diidentifikasi, tujuan penulisan, manfaat penulisan, kerangka teori, kerangka konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH

²⁶ *Ibid.*, hal. 69-70.

Bab ini akan membahas instrumen hukum nasional yang mengatur tentang pengertian perjanjian jual beli hak atas tanah, syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah, pengertian wanprestasi serta wanprestasi dalam perjanjian jual beli.

BAB III FAKTA-FAKTA HUKUM PUTUSAN PENGADILAN

JAKARTA UTARA Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.

Bab ini akan membahas Kasus Posisi terkait pertimbangan hukum hakim dalam kasus wanprestasi jual beli tanah dalam memutuskan putusan nomor; 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.

BAB IV ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM WANSPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Bab ini menganalisa dan membahas jawaban dari pertanyaan yang ada di dalam rumusan masalah.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan permasalahan inti dari kajian pada skripsi ini sekaligus untuk menjawab pokok permasalahan yang diidentifikasi serta Saran yang memuat pendapat penulis yang dianggap penting.