

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

KUHPerdata menyebutkan tentang perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1460. Ketika satu pihak sepakat untuk memasok suatu barang dan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang ditentukan, transaksi itu disebut jual beli (Pasal 1457 KUHPerdata).<sup>1</sup>

Terdapat dua jenis perjanjian, yakni tidak tertulis (lisan) dan tertulis. Kontrak lisan, yang juga dikenal sebagai kontrak tidak tertulis, merujuk pada perjanjian yang disepakati oleh para pihak hanya melalui komunikasi lisan atau persetujuan mereka tanpa dituangkan secara tertulis (pasal 1320 KUHPerdata). Kontrak tertulis merupakan perjanjian yang dihasilkan dari kesepakatan para pihak dan dibukukan dalam bentuk dokumen tertulis. Perjanjian ini termasuk dalam kategori perjanjian aktual dan konsensual. Ada dua jenis kontrak tertulis: akta di bawah tangan dan akta notaris.<sup>2</sup>

Jual beli secara pribadi biasanya dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibentuk antara para pihak tanpa melibatkan pejabat yang mempunyai kewenangan hukum yang diperlukan. Kandungan dalam perjanjian hanya diubah untuk menjalankan kepentingan kedua belah pihak, serta

---

<sup>1</sup> Akmaluddin Syahputra, *Hukum Perdata Indonesia* jilid 2, Citapustaka Media Perintis, Bandung, 2012 hal. 126.

<sup>2</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 28.

kewenangan perjanjian perdata tersebut hanya terbatas pada para pihak itu sendiri.<sup>3</sup>

Penjualan dengan Akta Otentik merujuk pada dokumen resmi yang disusun menurut peraturan yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Berdasarkan pada Pasal 1868 KUHPerdata, istilah 'akta otentik' mengacu pada sebuah dokumen yang disusun dalam format yang telah diatur oleh hukum atau disusun oleh pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk hal tersebut di lokasi di mana dokumen itu dibuat.

Transaksi jual beli tanah melibatkan pengalihan kepemilikan atas suatu parcel tanah dari penjual kepada pembeli. Prosedur jual beli tanah berbeda dengan transaksi jual beli lainnya karena melibatkan langkah-langkah pendaftaran tanah untuk memperbarui informasi dan mengubah nama pada sertifikat tanah yang terkait. Membeli atau menjual tanah dengan menggunakan akta yang disusun oleh pejabat yang berwenang, seperti PPAT dalam kasus ini, menunjukkan bahwa transaksi tersebut dilakukan oleh pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat dokumen hukum tanah.

Dokumen otentiknya adalah Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris. Dalam konteks akta autentik, Pasal 1870 KUH Perdata menegaskan bahwa dokumen yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi. Maka, Perjanjian Jual Beli (AJB) yang merupakan dokumentasi formal peralihan kepemilikan tanah/bangunan dari

---

<sup>3</sup> Richard Cisanto palit, *Kekuataan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol.III No. 2. Hal. 137.

penjual kepada pembeli mempunyai bobot hukum yang lebih besar dibandingkan dengan Perjanjian Jual Beli (PPJB).<sup>4</sup>

Akta Jual Beli, suatu dokumen resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, melengkapi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah hasil jual beli (PPAT). Berdasarkan Pasal 37 PP 24 Tahun 1997, Satu-satunya dokumen sah yang menjadi bukti peralihan hak atas tanah dan diperlukan untuk proses pendaftaran adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pejabat yang ditunjuk untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

Rumah ialah tempat di mana individu tinggal dan melakukan aktivitas sehari-hari. Selain itu, rumah berfungsi sebagai tempat seseorang memulai proses sosialisasi dengan mengenal norma dan konvensi masyarakat. Tidaklah mengherankan bahwa isu perumahan menjadi prioritas bagi setiap individu. Seiring individu selalu berada dalam komunitas, setiap masyarakat akan memiliki struktur perumahan yang memenuhi kebutuhan penduduknya.<sup>5</sup>

Melakukan perjanjian jual beli rumah akan menegaskan kewajiban serta hak yang dimiliki oleh setiap pihak yang terlibat. Hal ini diberlakukan dengan dokumen/akta perjanjian jual beli rumah yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Pihak-pihak yang terlibat dalam

---

<sup>4</sup> Alusianto Hamonangan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jurnal Rectum, Vol 3, No. 2, (Medan 2021), hal. 241-242.

<sup>5</sup> Eko Budihardjo, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009, hal. 145.

sebuah perjanjian diwajibkan untuk memenuhi kewajiban yang telah diambilnya. Oleh karena itu, pembayaran harga merupakan bagian dari kewajiban yang harus dilakukan oleh pembeli. Jika pembeli gagal memenuhi kewajibannya, ia dapat ditegur karena tidak memenuhi kewajiban tersebut, yang disebut sebagai wanprestasi.<sup>6</sup>

Salah satu akibat dari gagal bayar adalah debitur harus membayar “kompensasi (schadevergoeding)”. Alternatifnya, pihak lawan dapat menuntut "pembatalan perjanjian" jika salah satu pihak wanprestasi. Contohnya, dalam putusan Mahkamah Agung, Apabila satu pihak tidak memenuhi tanggung jawabnya pembayaran kepada pihak lain (kreditur), pihak yang mengalami kerugian berhak untuk mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian.<sup>7</sup>

Dengan demikian, penulis berkeinginan untuk menitikberatkan analisis dan pembahasan pada kasus yang sedang diteliti. Seperti pada sengketa perjanjian pembelian tanah dan struktur bangunan yang disebutkan dalam keputusan Pengadilan Tinggi Nomor 24/PDT/2021 sesuai putusan Pengadilan Negeri tersebut, sebagaimana putusan nomor 144/PDT.G/2020/PN.BIT dicabut.

Penggugat mengalami kerugian akibat dari wanprestasi. Kemudian sengketa perjanjian jual beli dalam putusan Pengadilan Negeri Bitung ini yang mana terdiri dari 1 penggugat yakni Lyndon Joham Takainginan dan

---

<sup>6</sup> Gostan Adri Harahap, *Perjanjian Jual Beli Rumah*, Jurnal Ilmiah *Advokasi*, Vol. 01. No 01, (Maret 2013), hal. 5.

<sup>7</sup> Marta Eri Safira, *Hukum Perdata*, (Ponorogo : Penerbit CV. Nata Karya, 2017), hal 108.

Tergugat I yakni Sherly Kuemba, Esterlin Cie selaku Tergugat II, dan Notaris Nasrun Koto selaku Turut Tergugat II.

Penggugat mengajukan tuntutan hukum berdasarkan pelanggaran kontrak yang dilakukan oleh tergugat, sebagaimana yang ditegaskan dalam surat gugatannya. Pihak yang mengajukan tuntutan/penggugat telah melakukan penjualan rumah dan lahan tersebut kepada Tergugat I yaitu Ibu Sherly Kuemba dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan ditambah biaya renovasi sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati transaksi pembelian rumah yang melibatkan dua tahap pembayaran. Pembayaran pertama senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dilakukan pada tanggal 20 Maret 2018, sementara pembayaran kedua sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dijadwalkan sesudah proses pergantian nama kepemilikan rumah selesai dilakukan oleh Tergugat I, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang diberlakukan pada tanggal 20 Maret 2018.

Perjanjian jual beli dilakukan secara sah, tergugat melakukan wanprestasi. Karena Tergugat I tidak mampu Melaksanakan persetujuan yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka penggugat merasa dirugikan, Akibat dari tindakan wanprestasi dari tergugat I, maka perjanjian tersebut dinyatakan tidak berlaku menurut hukum dan penggugat mengalami kerugian. Jumlah uang panjar akan dikembalikan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) di potong 30% yaitu Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) sehingga menjadi Rp. 49.000.000,- (empat

puluh sembilan juta rupiah) dan dikurangi biaya renovasi kayu kusen sebesar Rp. 6.000.000.- (enam juta rupiah) jadi sehingga kewajiban penggugat untuk mengembalikan uang panjar kepada tergugat sebesar Rp. 43.000.000.- (empat puluh tiga juta rupiah). Yang dimana penggugat malah merugikan dirinya sendiri. Tidak sesuai harapan dari si penggugat atau yang bisa disebut *das sollen*, maka beretentang dengan *das sein* yang dimana di anggap sebagai keadaan yang nyata.

Jika tergugat memenuhi kesepakatan bersama yang tertera tertanggal 20 Maret 2018, seharusnya penggugat mengalami keuntungan sebesar Rp. 81.000.000.- (delapan puluh satu juta rupiah). Dengan perincian sebagai berikut sebagai berikut hutang sisa pembayaran rumah Rp. 30.000.00.- (tiga puluh juta rupiah), hutang harga kayu kusen Rp. 6.000.000.- (enam juta rupiah) dan hutang bunga selama 25 bulan dikali 5% sehingga Rp. 45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah).

Tentu saja, ini masih berdampak merugikan bagi penggugat karena tidak semua haknya dapat dipulihkan. Menurut para saksi bahwa rumah tersebut sudah dijual kepada tergugat I ke tergugat II tanpa sepengetahuan dari penggugat.

Berdasarkan permasalahan tersebut, Penulis ingin menyelidiki dan mengkaji alasan di balik proses pengambilan keputusan hakim Mahkamah Agung dalam kasus ini. Dalam penelitian skripsi yang berjudul **“KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN**

## **BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI (Studi kasus: Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT. MND)”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan sebelumnya, maka penulis akan memberikan rumusan masalah yakni:

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah dalam perkara nomor 24/PDT/2021 menurut hukum?
2. Bagaimana akibat hukum putusan nomor 24/PDT/2021 bagi para pihak?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Dengan merumuskan masalah tersebut, penulis bertujuan untuk melakukan penelitian ini dengan tujuan yakni:

Untuk mengetahui bagaimana keabsahan menurut hukum jual beli tanah dan bangunan rumah dalam perkara nomor 24/PDT/2021.

Untuk mengetahui akibat hukum dari putusan nomor 24/PDT/2021, bagi para pihak.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat umum dari penelitian dalam penyusunan skripsi ini mencakup manfaat yang bersifat teoritis dan praktis, di antaranya:

- a. Manfaat Teoritis**, yakni penulis berharap bahwa penelitian ini akan memberikan sumbangan pemikiran yang bernilai terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dalam ranah hukum perdata.

Harapannya, temuan dari penelitian ini akan menambah kekayaan referensi dan literatur yang berkaitan dengan studi hukum perdata, Terutama dalam hal keabsahan perjanjian jual beli, dan tentunya temuan ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan para peneliti.

- b. **Manfaat Praktis**, yakni harapannya, penelitian ini akan membantu para pihak dalam kontrak pembelian properti menyelesaikan perselisihan dan memberikan pencerahan kepada masyarakat tentang kewajiban yang timbul karena wanprestasi, terutama ketika menyangkut kewajiban mengganti kerugian yang dialami oleh penjual agar berhati-hati dalam melakukan perjanjian jual beli rumah

#### **D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

##### **1. Kerangka Teori**

###### **a. Teori Kepastian Hukum**

Dalam buku *Mengenal Hukum*, Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan merupakan tiga faktor yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan undang-undang.<sup>8</sup> Kepastian hukum adalah fondasi yang penting bagi suatu negara dalam pelaksanaan hukum atau regulasi yang berlaku.

Menurut interpretasi Sudikno Mertokusumo:

Kepastian hukum memastikan bahwa mereka yang mencari keadilan terlindungi dari perilaku yang berubah-ubah dan, dalam beberapa situasi,

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 145

dapat mewujudkan impian mereka. Masyarakat menantikan kejelasan hukum karena hal ini akan memberikan masyarakat izin yang lebih terorganisir dari pemerintah untuk mengikatkan diri pada perjanjian internasional. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa syarat-syarat perjanjian berlaku di dalam batas-batas negara yang disebutkan di dalamnya. Pada dasarnya, prinsip ini menyatakan bahwa perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian semua kewajiban yang diatur dalam perjanjian tersebut harus dipenuhi dengan itikad baik.

#### **b. Teori Kesepakatan**

Perjanjian antar para pihak harus ada sebagai syarat pertama agar perjanjian itu dapat dilaksanakan. Ini berarti bahwa perjanjian harus dibuat berdasarkan persetujuan atau kesepakatan yang bebas dari tekanan atau paksaan, dan harus didasarkan pada kehendak masing-masing pihak.

Adanya suatu perjanjian merupakan salah satu dari empat (empat) syarat seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara untuk memastikan sahnyanya suatu perjanjian. Untuk mengadakan suatu kesepakatan, secara logis kesepakatan antara kedua belah pihak diperlukan, karena setiap pihak berupaya mencapai tujuannya.

Kesepakatan merupakan hasil dari kehendak yang saling beriringan diantara kedua pihak, di mana kehendak satu pihak mengimbangi kehendak pihak lainnya. Maka, kedua pihak harus secara jelas

menyatakan kehendak mereka ketika bertemu untuk mencapai kesepakatan.

Kesepakatan juga harus diberikan secara sukarela, Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1321 KUHPer, “kesepakatan dapat dinyatakan tidak sah jika diberikan karena kesalahan, atau diperoleh melalui tekanan atau penipuan”. Pasal 1321 KUHPer menegaskan bahwa syarat penting kesepakatan adalah bahwa itu harus diberikan secara sukarela agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Kesepakatan yang diberikan di bawah paksaan, tekanan, atau dengan adanya penipuan akan menjadi tidak sah dan dapat menyebabkan cacat dalam kesepakatan.

Jika sebuah perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif seperti kesepakatan dan/atau kecakapan, maka konsekuensinya perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah. Sementara jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif seperti objek yang jelas dan/atau alasan yang sah, maka konsekuensinya perjanjian tersebut dinyatakan batal secara hukum.

Pembatalan Karena Adanya Wanprestasi:

- 1) Gagal memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan;
- 2) Memenuhi kewajiban yang dijanjikan, namun tidak sepenuhnya sesuai dengan yang telah disepakati;
- 3) Memenuhi kewajiban yang dijanjikan, namun dengan keterlambatan;

- 4) Melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian.

Dalam menghadapi tindakan kelalaian atau kesalahan seseorang, berbagai tindakan penegakan hukum atau sanksi dapat diterapkan, yaitu:

- 1) Memberikan ganti rugi kepada pihak lain atas kerugian yang ditimbulkan; hal ini biasa disebut ganti rugi (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata).

- 2) Melakukan pembatalan perjanjian melalui proses pengadilan, yang juga dikenal sebagai pembubaran perjanjian (sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1266).

- 3) Mengajukan tuntutan untuk pemenuhan perjanjian, dengan opsi untuk meminta ganti rugi bersamaan dengan pemenuhan perjanjian, atau meminta pembatalan perjanjian beserta ganti rugi (Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1267 KUH Perdata).

## 2. Kerangka Konseptual

### 1) Peralihan Hak

Pemindahan kepemilikan tanah didasarkan pada aturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) merupakan versi terkini dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 10 Tahun 1961).

Peralihan hak atas tanah terjadi apabila suatu peristiwa atau perkara pengadilan mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari

pemilik semula kepada pihak baru. Peralihan ini dapat terjadi secara tidak disengaja sebagai akibat dari kejadian hukum seperti tegaknya hak yang diwariskan oleh sanak saudara yang telah meninggal, atau secara sengaja akibat perbuatan hukum seperti jual beli, menyewakan, dan sebagainya.

Menurut Muhammad Yamin Lubis, telah terjadi peralihan hak atas sebidang tanah apabila ada kesengajaan yang disadari dan dipahami bersama. Dianggap dicabut atau mungkin dinasionalisasi bila pemindahannya terpaksa karena kewenangan dan kekuasaan Negara. Selain itu, karena ada putusanya hubungan kepemilikan formal, hal ini harus melampaui kriteria.

## 2) Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang memungkinkan seseorang untuk menikmati sepenuhnya suatu benda dengan kebebasan penuh, serta memiliki kekuasaan mutlak terhadap benda tersebut, asalkan tindakan tersebut tidak melanggar hukum atau pedoman yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, dan menghormati hak orang lain. Kendati demikian, hak tersebut dapat ditarik demi kepentingan umum berdasarkan peraturan undang-undang dengan pembayaran kompensasi. (Pasal 570 KUHPerdara).

## 3) Tanah

Tanah merujuk pada permukaan bumi yang mencakup bagian bawahnya serta sebagian dari ruang di atasnya. Batasan

penggunaan tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mengizinkannya untuk keperluan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah tersebut, sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan yang lebih tinggi. Kedalaman dan ketinggian yang diperbolehkan untuk digunakan ditetapkan berdasarkan tujuan penggunaan tanah, pertimbangan keadilan, pertimbangan teknis, kapasitas tanah itu sendiri, hak-hak pemiliknya, serta peraturan yang berlaku.

#### 4) Rumah

Rumah adalah suatu struktur atau fasilitas yang berfungsi baik sebagai tempat tinggal dan pusat pembentukan keluarga. Ada dua cara untuk mendefinisikan rumah: sebagai kata benda, yaitu tempat tinggal dan komoditas, dan sebagai kata kerja, yaitu tindakan manusia yang terjadi baik pada saat membangun maupun pada saat dihuni. Ketika sebuah rumah dianggap sebagai komoditas, hal ini menunjukkan bahwa bangunan itu sendiri dan sertifikatnya dapat dijadikan jaminan, yang menunjukkan dampak komoditas rumah tersebut terhadap wilayah sekitar, penyelesaian fasilitas, lokasi bangunan, dan konstruksi bangunan. Rumah dapat dipandang sebagai investasi jangka panjang bagi pemiliknya dari sudut pandang ekonomi, selain berfungsi sebagai tempat beraktivitas dan

berteduh, rumah juga berpotensi menghasilkan pendapatan melalui sewa atau jual beli.<sup>9</sup>

Rumah adalah suatu bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal, tempat bertumbuhnya keluarga, serta tempat tinggal (UU No. 4 Tahun 1992). Menurut Frack dan Muliani (2006), hunian, secara umum, lebih dari sekedar bangunan struktural; ini juga merupakan tempat perumahan yang memenuhi standar kehidupan yang layak jika dilihat dari berbagai sudut pandang masyarakat. Menurut definisi tersebut, rumah dapat dipahami sebagai suatu tempat yang mempunyai berbagai macam keperluan dan cocok untuk dihuni manusia secara layak.

#### 5) **Jual Beli**

Menurut KUH Perdata, “kegiatan jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak penjual berkomitmen untuk menyediakan suatu barang atau benda, sedangkan pembeli berkomitmen untuk membayar harganya.” Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1457.

Berdasarkan definisi yang dijelaskan dalam Pasal 1457 di atas, kesepakatan jual-beli mencakup dua kewajiban sekaligus, yakni:

1. Tanggung jawab penjual untuk menyerahkan barang kepada pembeli.

---

<sup>9</sup> Sunarti, *Perumahan dan Pemukiman*, Cetakan Pertama, Semarang, 2019, hal. 6.

2. Tanggung jawab pembeli untuk membayar harga barang kepada penjual
3. Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa “jual beli merupakan sebuah kesepakatan di mana satu pihak diikat untuk memberikan suatu barang dan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga yang telah disetujui oleh kedua belah pihak”.

4. Jika meskipun ada kesepakatan terkait harga dan barang, meskipun terdapat aspek lain yang tidak disetujui dalam perjanjian jual beli tersebut, transaksi tersebut tidak akan terjadi karena kurangnya kesepakatan yang menyeluruh. Namun, Apabila para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang menonjol dalam perjanjian jual beli, namun tidak dapat menyepakati hal-hal lain, maka klausul yang berlaku dalam perjanjian akan mengacu pada ketentuan jual beli dalam undang-undang (BW) atau unsur alam.<sup>10</sup>

#### 6) **Perjanjian**

Subekti mengartikan perjanjian sebagai suatu keadaan di mana dua individu sepakat untuk melakukan suatu tindakan bersama, atau seseorang berjanji kepada orang lain.

---

<sup>10</sup> Dr. Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 127.

## 7) Batal

Segala perbuatan dan tuntutan hukum yang terdapat dalam perjanjian dianggap sah sampai ada pihak yang membatalkannya, kecuali dinyatakan batal atau diperbolehkan pembatalan lain. Perjanjian akan tetap berlaku dan mengikat secara hukum selama tidak ada tindakan pembatalan yang dilakukan terhadapnya. Selain itu, seseorang yang tidak mempunyai kompetensi hukum dapat memperoleh pembatalan berdasarkan Pasal 1446 KUH Perdata.

## 8) Wanprestasi

Asal kata "wanprestasi" bersumber awal dari Bahasa Belanda yang mengindikasikan prestasi yang kurang memuaskan. Istilah ini mengacu pada perilaku dimana seseorang gagal atau mengabaikan kewajiban yang telah ditetapkan dalam sebuah Perjanjian antara pemberi pinjaman dan peminjam.<sup>11</sup>

Konsep wanprestasi belum sepenuhnya seragam, dengan beragam istilah yang digunakan untuk merujuk padanya. Ini menyebabkan ketidaksepakatan dalam menentukan istilah yang paling tepat. Istilah-istilah yang digunakan untuk menyebut wanprestasi meliputi "ingkar janji," "pelanggaran janji," dan berbagai istilah lainnya.

Ketidakteragaman dalam istilah yang digunakan untuk merujuk pada wanprestasi telah menyebabkan kebingungan dalam

---

<sup>11</sup> Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 15.

pemahaman konsep tersebut. Beberapa akademisi tetap menggunakan istilah "wanprestasi" dan memberikan pandangan mereka mengenai konsep tersebut.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, seorang debitor dinyatakan wanprestasi atau wanprestasi apabila ia gagal memenuhi kewajibannya "karena kesalahannya sendiri". Istilah "karena kesalahan" sangat penting karena menunjukkan bahwa kegagalan debitor untuk memenuhi kinerja yang telah disepakati sepenuhnya adalah kesalahannya.<sup>12</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif, yang mana pendekatan ini didasarkan pada analisis konsep-konsep, teori-teori, peraturan perundang-undangan, serta asas-asas hukum yang relevan dengan topik penelitian ini. Pendekatan ini sering disebut sebagai "pendekatan kepustakaan", di mana peneliti mencari dan mempelajari sumber-sumber seperti buku-buku serta peraturan perundang-undangan.

### **2. Metode Pendekatan**

Penelitian masalah hukum ini menggunakan pendekatan analisis berdasarkan ketentuan hukum, dan contoh kasus untuk memahami dan mengeksplorasi isu-isu yang terkait.

---

<sup>12</sup> R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta, hal 59.

### 3. Sumber Data

Penelitian hukum normatif menggunakan berbagai jenis data, termasuk data sekunder, data primer serta tersier sebagai sumber informasi:

#### a. Bahan hukum primer

Dokumen hukum primer/asli memanfaatkan dokumen yang mempunyai kekuatan hukum, termasuk peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.
- Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.
- Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor 144/Pdt.g/2020/PN.Bit
- Putusan Pengadilan Tinggi yang dirujuk dengan Nomor 24/Pdt/2021/PT.Mnd.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder mengacu pada materi hukum yang menyajikan interpretasi atau analisis terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, artikel hukum, putusan-putusan pengadilan dan jurnal hukum.

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merujuk kepada sumber-sumber yang menyajikan arahan atau interpretasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam hal ini, bahan hukum tersier mencakup referensi seperti kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang memberikan penjelasan terkait dengan konsep dan istilah hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Proses pengumpulan dokumen hukum meliputi prosedur inventarisasi, identifikasi undang-undang dan peraturan yang berlaku, pengklasifikasian dan pengorganisasian bahan hukum berdasarkan permasalahan penelitian. Oleh karena itu, membaca, meneliti, mencatat, dan meninjau bahan perpustakaan yang relevan merupakan bagian dari strategi pengumpulan data.

#### 5. Analisis Data

Menelaah seluruh bahan yang tersedia dari berbagai sumber hukum utama, khususnya putusan perkara yang telah ditetapkan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap, termasuk buku-buku dan buku teks, merupakan langkah awal dalam analisis data dengan menggunakan proses analisis (*content analysis*). Setelah data dibaca, data tersebut dikaji, dievaluasi, dan diolah agar bermakna dan bermanfaat dalam menyelesaikan topik penelitian.<sup>13</sup> Dan setelah data tersebut diolah, disajikan secara metodis untuk menjawab

---

<sup>13</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 97.

permasalahan yang diangkat dan selanjutnya menghasilkan suatu abstraksi. Tujuan abstraksi adalah untuk memadatkan hal-hal yang esensial, Langkah-langkah dan pernyataan-pernyataan yang harus diawasi agar tetap berada dalam lingkungannya.<sup>14</sup>

## **F. Sistematika Penulisan**

Pembuatan skripsi ini disusun secara terstruktur guna mempermudah pemahaman pembaca terhadap isinya. Mengenai penulis, skripsi ini terdiri dari lima bab yang disusun dengan garis besar sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab Pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Pada bab ini akan menguraikan tinjauan umum mengenai ketentuan jual beli, peralihan hak, hak milik, tanah dan bangunan, perjanjian, dan pembatalan jual beli rumah.

### **BAB III FAKTA HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM JUAL BELI STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN 24/PDT/2021/PT MND**

Pada bab ini penulis menyajikan terkait data atau informasi mengenai hasil penelitian yang meliputi, fakta yuridis,

---

<sup>14</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2008), hal. 247.

kronologi perkara, pertimbangan hukum dan putusan hakim dalam pengadilan.

#### **BAB IV ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI**

Pada bab ini akan memaparkan tentang duduk perkara dari Putusan Pengadilan Nomor 24/PDT/2021/PT MND. Yang meliputi uraian rumusan masalah, keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah menurut hukum serta akibat hukum bagi para pihak dan analisis dalam mengkaitkan kerangka teori.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini, akan dipaparkan hasil penelitian berupa kesimpulan dan rekomendasi/saran yang disesuaikan dengan konten skripsi ini.

