BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan mendasar yang menjadi bagian penting bagi kehidupan manusia. Tanah adalah aspek penting dalam menjaga keberlangsungan kehidupan manusia. Dalam kepemilikannya, terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur hak penguasaan atas tanah. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[1]

Dikuasai negara artinya negara memiliki kekuasaan untuk mengatur hak kepemilikan atas sumber daya alam demi kelancaran perekonomian. Negara memiliki kewajiban untuk membuat peraturan mengenai pengurusan, pengelolaan, juga pengawasan yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan ini negara juga mencegah potensi penyalahgunaan kekayaan sumber daya alam. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang

[1] Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 4 ayat (1).

dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.[2]

Kepemilikan atas tanah pada umumnya diperoleh melalui perjanjian jual beli tanah. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan.[3] Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum di mana terjadi hubungan hukum antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan peralihan hak milik atas tanah dari nama penjual ke nama pembeli sesuai kesepakatan perjanjian jual beli. Hal tersebut dinyatakan dalam pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam jual beli tanah, peralihan atas tanah harus dibuktikan dengan pembuatan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya setiap pemilik tanah wajib mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah demi terjaminnya kepastian serta perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah itu dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.[4] Namun, dalam

---

[2] Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, L.N. No. 104 Tahun 1960, T.L.N No. 2818, Pasal 4 ayat (1).

[3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *(Bugerlijk Wetboek)*, Terjemahan R. Subekti, dan R. R. Tjirosudibio, Cet. 1, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009), Pasal 1457.

[4] Zaenathul Mardiani dkk, *Legal Protection For Buyers in Selling and Buying of Land Right, (Case Study of Selong State Court Number 55/Pdt.G/2018/PN.Sel Concerning Unlawful Activities).* Jurnal Internasional of Multicultural and Multireligious Understanding, Vol. 8, No. 1, 2021, Hal.

praktiknya masih terdapat masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan yang hanya menjadikan pejabat setempat seperti kepala desa untuk menjadi saksi.

Umumnya pembuktian jual beli tanah dibawah tangan dibuktikan dengan surat perjanjian yang ditandatangani para pihak atau dengan kwitansi bermaterai. Akta dibawah tangan adalam akta atau surat yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat.[5] Dengan tidak didaftarkannya kepemilikan tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanah kepemilikan tersebut tidak memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum karena kekuatan pembuktiannya yang sangat lemah. Jual beli tanah dibawah tangan bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[6]

Beralihnya hak atas tanah melalui perjanjian jual beli banyak yang berjalan tidak sesuai dengan apa yang terlah dijanjikan sesuai kesepakatan awal. Dalam perjanjian terdapat yang disebut dengan prestasi di mana berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata bahwa prestasi dapat berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Artinya prestasi merupakan suatu kewajiban

---

451.

[5] Harlen Sinaga, Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil, (Jakarta: Erlangga, 2015), Hal. 177.

[6] Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, L.N. No. 59 Tahun 1997.

untuk melakukan sesuatu sesuai kesepakatan antar para pihak yang dapat dituntut, namun apabila prestasi tersebut tidak dipenuhi maka pihak yang lalai untuk memenuhi prestasi tersebut disebut sebagai perbuatan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.[7]

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.[8] Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang terdapat 4 macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.[9]

Tidak adanya kepastian hukum akan menimbulkan sengketa pertanahan yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa.[10] Perkara Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt adalah perkara sengketa tanah yang disidangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Tanah Grogot. Sengketa tanah dalam perkara tersebut adalah jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan. Tergugat

---

[7] Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), Cet. I, Hal. 180.

[8] Ahmad Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), Hal. 74.

[9] R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1979), Cet. IV, Hal. 59.

[10] Nia Kurniati, Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik, (Bandung: Refika Aditama, 2016), Hal. 157-160.

menjual tanah seluas ±2.625 m^2 (dua ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) kepada Penggugat sebesar Rp. 33.000.000 (tiga puluh tiga juta rupiah).

Jual beli tanah tersebut dilakukan dibawah tangan dengan saksi Pejabat dari Desa Kerta Bumi. Dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut tidak dilakukan pencatatan peralihan hak atau tidak dilakukan pemisahan atas Sertifikan Hak Milik (SHM) di kantor pertanahan. Sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan dengan sepakat yang dilangsungkan oleh Penggugat dan Tergugat serta cakap dalam hukum. Setelah harga tanah tersebut dibayar lunas, Tergugat secara lisan berjanji akan membantu untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna membuat akta jual beli dan balik nama sertifikat.

Janji Tergugat ternyata tidak pernah dipenuhi, bahkan Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya. Dengan ini, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena sama sekali tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan terhadap Penggugat. Perbuatan Tergugat tersebut termasuk kedalam perbuatan tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan sehingga dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi. Dampak dari perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi tersebut telah merugikan Penggugat sebab Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena pendaftaran tanah hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan pada saat proses jual beli tanah tidak dilakukan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan

kajian tersebut dengan topik **"ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)"**.

B. Rumusan Masalah

1. Apa akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terkait jual beli tanah dibawah tangan?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan penulisan sebagai berikut:

1) Untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.
2) Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum hakim terkait jual beli tanah dibawah tangan.

2. Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas.

a. Manfaat Teoritis

Dalam manfaat teoritis, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai pemahaman tentang masalah wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

b. Manfaat Praktis

Dalam manfaat praktis, diharapkan penelitian ini dapat berguna bagi ilmu pengetahuan dan berguna untuk memperoleh jawaban atas permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda, yaitu *"overeenkomst"*. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal tersebut menjelaskan secara singkat tentang definisi perjanjian yang menunjukkan adanya dua pihak yang saling terikat. Meskipun pengertian ini tidak sepenuhnya lengkap,

namun sudah cukup menjelaskan bahwa dalam sebuah perjanjian, satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lainnya.

Subekti berpendapat mengenai perjanjian bahwa perjanjian adalah sebuah kejadian di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana kedua pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu.[11]

Menurut *Black's Law Dictionary*, perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, baik sebagian. Inti dari definisi dalam *Black's Law Dictionary* adalah bahwa kontrak dipahami sebagai persetujuan antara pihak-pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik dengan melakukan atau tidak melakukan sebagian dari kewajiban tersebut.[12]

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu, sementara pihak lainnya berhak menuntut agar janji tersebut dilaksanakan.[13]

b. Teori Kepastian Hukum

Dalam hal kepastian hukum, Kelsen menganggap kepastian hukum sebagai sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya", atau *das Sollen*, dengan menyertakan beberapa aturan untuk

---

[11] R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta : PT. Intermasal, 2002), Hal. 5.

[12] Salim. HS, Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), Cet. 1, Hal. 16.

[13] Wirdjono Prodjodikoro, Wirdjono Azas-Azas Hukum Perjanjian, (Bandung: CV. Mandar maju, 2000), Hal. 5.

tindakan yang harus dilakukan. Norma merupakan hasil dari tindakan dan keputusan yang dibuat oleh manusia secara sadar.

Pada dasarnya, Undang-Undang yang mengandung aturan umum memberikan kepastian hukum. ntuk menentukan bagaimana seseorang bertindak dalam masyarakat, baik dalam hubungannya dengan orang lain maupun dengan masyarakat secara keseluruhan.[14]

Kepastian hukum merupakan norma yang dijadikan pedoman dan tidak bisa dipisahkan dari hukum, khususnya norma hukum tertulis. Adanya teori kepastian hukum di masyarakat ini, menjadikan setiap orang dapat mengantisipasi setiap tindakan yang akan dilakukannya.[15]

2. Kerangka Konseptual

a. Perjanjian

Perjanjian merupakan kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang menentukan hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam hukum, perjanjian yang disepakati para pihak disebut dengan hubungan hukum karena para pihak saling terikat secara hukum. R. Subekti menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[16]

---

[14] Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Kencana, 2008), Hal. 136.
[15] Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum Vol.19, No. 3, 2007, Hal. 393.
[16] R. Subekti, Op.cit, Hal. 5.

b. Perjanjian Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli terdapat suatu kesepakatan yang melibatkan dua pihak atau lebih, yakni penjual dan pembeli. Penjual memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan barang atau jasa kepada pembeli, sementara pembeli diwajibkan untuk membayar harga yang telah disepakati kepada penjual.

Menurut Salim, perjanjian jual beli merupakan kesepakatan yang dibuat antara penjual dan pembeli.[17] Dalam suatu perjanjian, pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima pembayaran harga. Sementara itu, pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek yang telah disepakati.

Wirjono Prodjodikoro berpendapat mengenai jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan barang, sementara pihak lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.[18]

c. Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian dibawah tangan adalah suatu tindakan transaksi yang dilakukan secara tidak resmi atau tanpa prosedur formal yang dilakukan secara lisan atau tidak tertulis. Perjanjian yang dilakukan dibawah tangan

---

[17] Salim H.S., Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), Hal. 49.

[18] Wirdjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, (Bandung: Sumur Pustaka, 1991), Hal 17.

tidak melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana secara hukum pembuktian perjanjian tersebut sangat lemat dan beresiko.

d. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan yang lalai atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban yang telah disepakati antar para pihak. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.[19]

Dalam Pasal 1243 KUH Perdata diatur 3 unsur wanprestasi, yaitu (1) ada perjanjian, (2) ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan (3) telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian. Wanprestasi tidak hanya dilakukan sebab kelalaian atau disengaja, melainkan juga dapat terjadi karena keadaan memaksa (*force majure*). Keadaan memaksa tersebut merupakan bencana alam yang mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian.

e. Tanah

Tanah merupakan lapisan permukaan bumi di mana menjadi bagian penting bagi kehidupan manusia. Tanah adalah sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan untuk bertani, berkebun, berternak, dan membangun berbagai infrastruktur.

---

[19] Ahmad Miru, Op.cit, Hal. 74.

Menurut Soedjarwo Soeromihardjo, tanah adalah sumber kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangan esensial bagi kehidupan dan kehidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa.[20]

f. Hak Atas Tanah

Hak merupakan kekuasaan/kewenangan yang dimiliki seseorang untuk mendapatkan atau melakukan sesuatu. Hak disebut *Right* dalam bahasa Inggris dan *Recht* dalam bahasa Belanda.

Menurut Theo Huijbers yang membagi definisi hak menjadi 2 yaitu dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti luas hak datang dalam bentuk undangan, yaitu seruan untuk bermurah hati, berbelas kasih, dan seterusnya. Di sisi lain, dalam arti sempit, ia berpendapat bahwa hak muncul sebagai tuntutan mutlak yang tidak dapat diganggu gugat.[21]

Menurut K.Wantjik Saleh Hak atas tanah dapat didefinisikan bahwa pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur di dalam perundang-undangan.[22]

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut

---

[20] Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, (Jakarta: Republika, 2018), Hal. 1.
[21] Theo Huijbers, Filsafat Hukum, (Yogyakarta: Kanisius, 1990), Hal. 93.
[22] K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Cet. I, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), Hal. 20.

hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.[23]

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan judul dan permasalahan dalam penelitian yang akan dibahas, maka penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.[24] Penelitian hukum normatif (*normative law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.[25] Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirari perundang-undangan *(vertikal)*, maupun hubungan harmoni perundang-undangan *(horizontal)*.[26]

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

---

[23] Info Hukum, *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*, https://fahum.umsu.ac.id/info/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/, (diakses pada tanggal 14 Januari 2025 pukul 17.03 WIB).

[24] Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hal. 13.

[25] Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, (Mataram: Mataram University Press, 2020), Hal. 25.

[26] *Ibid.* Hal. 30.

Pendekatan perundang-undangan menggunakan legislasi dan regulasi sebagai pendekatan penelitian. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkut paut dengan permasalahan yang sedang ditangani.[27] Penelitian yang menggunakan metode penelitian normatif harus menggunakan pendekatan perundang-undangan sebab metode penelitian normatif mengkaji perundang-undangan sebagai bahan penelitian.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Dalam metode penelitian normatif, pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari tentang bagaimana norma atau kaidah hukum dapat diterapkan dan dilakukan dalah praktiknya. Biasanya pendekatan kasus dilakukan untuk meneliti suatu kasus terkait di mana kasus terkait tersebut sudah menjadi putusan pengadilan yang berkekuatan tetap. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktif hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan dalam eksplanasi hukum.[28]

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pandangan dan doktrin menjadi pendekatan yang digunakan pada pendekatan konseptual. Dengan mempelajari pandangan-pandangan

---

[27] Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), Hal. 157.

[28] *Ibid.* Hal. 321.

doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.[29]

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang menjadi sumber utama dalam penelitian ini, yaitu:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku dan artikel jurnal terkait.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier terdiri atas kamus, ensiklopedia, dan lainnya yang menjadi pelengkap untuk memberikan penjelasan tambahan atas bahan hukum primer dan sekunder.

---

[29] Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2007), Hal. 135.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan (*library research*). Di mana dalam penelitian ini data sekunder dikumpulkan dengan menggunakan studi pustaka, yaitu suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.[30]

5. Analisis dan Pengelolaan Bahan Hukum

Analisa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi, yaitu dengan menggunakan metode yuridis dalam membahas suatu persoalan hukum.[31]

F. Sistematika Penulisan

Penulis menulis skripsi ini dalam lima bab dengan format sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini sebagai pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

---

[30] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2007), Hal. 22.

[31] Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, (Bandung: Mandar Maju, 2008), Hal. 93.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN WANPRESTASI

Bab ini menguraikan tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli tanah dan tinjauan umum tentang wanprestasi.

BAB III FAKTA YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN PUTUSAN NOMOR 20/Pdt.G/2023/PN Tgt

Bab ini meguraikan tentang kasus putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt diantaranya menguraikan kasus posisi latar belakang kronologi kejadian dan kedudukan para pihak dalam gugatan wanprestasi, posita gugatan, pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara, dan putusan hakim.

BAB IV AKIBAT HUKUM TERKAIT WANPRESTASI DAN PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

Bab ini menganalisis tentang akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dan

menganalisis pertimbangan hukum hakim terkait jual beli tanah dibawah tangan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penulisan skripsi oleh penulis.