

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah dan rumah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bahkan, tanah dan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Tanah menjadi suatu tempat atau ruang terhadap segala kegiatan atau aktivitas kehidupan manusia. Sementara itu, rumah menjadi tempat berlindung dan tempat membangun serta membina sebuah keluarga. Secara nyata, tanah dan rumah berperan besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Vitalnya tanah bagi kehidupan, pada kenyataannya perlu diatur sedemikian rupa. Karena jika tidak maka pada waktunya akan dapat menimbulkan singgungan berbagai kepentingan masing-masing individu dalam masyarakat. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang.<sup>1</sup> Oleh karena itu akan timbul hak dan kewajiban sebagai akibat dari disepakatinya sebuah perjanjian. Masyarakat diberikan kebebasan untuk

---

<sup>1</sup> Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, cetakan ke lima, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada, 2013, hal. 3.

membuat perikatan yang berisi apa saja selama perikatan tersebut tidak melanggar peraturan perundangan dan norma hukum yang berlaku di masyarakat. Di dalam perjanjian yang mereka buat, para pihak dapat mengatur sendiri kepentingan mereka.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>2</sup> Suatu perjanjian melahirkan suatu perikatan yang mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sebagaimana hal ini dijelaskan di dalam Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal secara tertulis, perjanjian memiliki makna sebagai alat bukti apabila timbul perselisihan diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur secara tegas tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Menurut Subekti bahwa “keempat syarat tersebut diklasifikasikan menjadi dua kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif”.<sup>3</sup> Syarat

---

<sup>2</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015, hal. 42.

<sup>3</sup> Prof. Subekti, SH, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, Jakarta, 1990, hal. 1.

subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sementara syarat objekif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Jika para pihak tidak dapat memenuhi prestasi atau tidak terpenuhinya prestasi yang timbul akibat perjanjian tersebut, akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban dari salah satu atau kedua belah pihak yang telah ditetapkan di dalam suatu perjanjian, baik yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang.<sup>4</sup>

Misalnya, A dan B sepakat melakukan jual beli sebidang tanah. A sudah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran sebidang tanah, tapi B tidak juga menyerahkan sertifikat tanah miliknya kepada A. Dalam hal ini B telah wanprestasi karena dia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan yaitu menyerahkan sertifikat tanah kepada A sebagaimana yang sudah disepakati/diperjanjikan. Masing-masing pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan pihak lain berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Dasar hukumnya Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Pasal 1243 “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah

---

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 20.

dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Pasal 1244 “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

Dalam KUHPerdara 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 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.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Riry Elizabeth Hutabarat, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 1, April 2015, hal. 36.

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.<sup>6</sup>

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 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

---

<sup>6</sup> 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.

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.<sup>7</sup>

Contoh dalam perkara 3459 K/Pdt/2020 antara Angriani Tejokusuma melawan Endang Sri Soelistyowati, Notaris/PPAT Christiana Inawati, S.H., serta Eko Prayitno. Sebelum Mahkamah Agung memutus perkara ini, Pengadilan Negeri Surabaya telah memeriksa dan memutuskan perkara ini di dalam Putusan Nomor 414/Pdt.G/2018/PN SBY tanggal 24 Januari 2019 yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Nomor 404/PDT/2019/PT SBY tanggal 24 Juli 2019.

Di Pengadilan Negeri Surabaya, Angriani Tejokusuma sebagai penggugat melayangkan gugatan kepada Endang Sri Soelistyowati sebagai Tergugat I, Eko Prayitno sebagai Tergugat II serta Notaris/PPAT Christiana Inawati, S.H., sebagai Turut Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut.

Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 5708/Kel. Kebraon, Surat Ukur Tgl 07-12-2001 No. 1390/Kebraon/2001 Luas 60 M2 tercatat atas nama Angriani Tejokusuma (Penggugat) beserta bangunan dan/atau benda-benda yang ada di atasnya,

---

<sup>7</sup> 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.

terletak di Kebraon Indah Permai C/43, RT.003, RW 013, Kel. Kebraon, Kec. Karang Pilang, Kota Surabaya, selanjutnya disebut objek sengketa.

Penggugat memperoleh objek sengketa dengan cara membeli secara sah dan dengan itikad baik dari pemiliknya, yaitu para Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 79, tanggal 30-04-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Christiana Inawati, SH., (Turut Tergugat) Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Daerah Kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, yang kemudian ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli Nomor 29/ 2017 Tanggal 09 Maret 2017 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Turut Tergugat.

Bahwa, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan i'tikad baik, yaitu telah membayar lunas harganya sebesar Rp. 170.000.000 (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan pembayaran mana telah diterima sepenuhnya/ lunas oleh Para Tergugat sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 79, tanggal 30-04-2016, akan tetapi Para Tergugat hingga sekarang belum melaksanakan kewajibannya, yaitu tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat.

Bahwa disamping itu Para Tergugat juga telah membuat Akta Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 80, tanggal 30 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Christiana Inawati, SH., (Turut Tergugat) dengan batas waktu pengosongan dan penyerahan objek semgketa.

Bahwa Perjanjian Pengosongan Bangunan tersebut diatas pada pasal 1 berbunyi "Pihak Pertama menerangkan dengan ini berjanji dan karenanya

mengikatkan diri kepada pihak kedua untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut diatas, bebas dari penghuni, dan barang-barang penghuni, bebas dari segala hak dan kepentingan orang lain, dalam keadaan terpelihara baik kepada pihak kedua selambat-lambatnya pada tanggal 30 Juli 2016.

Bahwa Penggugat berkali-kali telah meminta secara lisan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat namun tidak diindahkan oleh Para Tergugat.

Bahwa selain meminta dengan cara lisan Penggugat telah pula meminta secara tertulis dengan mengirimkan surat perihal pemberitahuan pengosongan tanah dan bangunan sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing tertanggal 30 Maret 2017, 10 April 2017, dan 21 April 2017 kesemuanya dikirim melalui JNE Namun somasi tersebut juga tidak diindahkan oleh Para Tergugat. Hingga Gugatan ini didaftarkan Para Tergugat belum juga mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa terhadap Penggugat;

Tindakan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada penggugat sebagaimana diuraikan di atas cukup membuktikan bahwa para tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dengan cara sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk memberikan sesuatu (vide Pasal 1234 KUH-Perdata), yaitu “tidak menyerahkan” objek sengketa kepada Penggugat, sesuai Perjanjian Pengosongan Bangunan Nomor 80, tanggal 30 April 2016 sehingga Penggugat sangat dirugikan.



Akibat adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat tersebut di atas, maka secara hukum Penggugat mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH-Perdata, yaitu memohon kepada Pengadilan agar Para Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat selaku Pemilik dalam keadaan kosong, terpelihara dan tanpa syarat apapun.

Banyaknya permasalahan hukum yang terjadi khususnya dalam proses jual beli tanah menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian ini, sehingga penulis berharap apa yang penulis sampaikan di dalam penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pembaca apabila ingin melakukan hubungan hukum suatu perjanjian jual beli tanah atau objek lainnya agar tidak menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan kepentingan masing-masing pihak.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan di atas, maka dilakukan penelitian berjudul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020).**

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa pada perkara nomor 3459 K/Pdt/2020?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam mengadili perkara wanprestasi nomor 3459K/Pdt/2020?

## C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

### Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, sudah seharusnya tujuan penulisan selaras dan koheren dengan permasalahan. Adapun yang menjadi tujuan penulisan adalah :

1. Mengetahui dan memahami kekuatan hukum pengikatan perjanjian jual beli dalam perkara nomor 3459 K/Pdt/2020.
2. Mengetahui dan memahami pertimbangan hukum hakim dalam mengadili perkara wanprestasi nomor 3459K/Pdt/2020.

### Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis dapat menambahkan pengetahuan dan keilmuan tentang wanprestasi terutama yang berkaitan perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi pembaca khususnya mengenai kasus wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020.

#### D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

##### 1. Kerangka Teori

###### a. Kepastian Hukum

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>8</sup>

###### b. Tanggung Jawab

Menurut Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum yaitu :

Sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku

---

<sup>8</sup> Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hal. 23.

menurut cara tertentu tidak menyimpang dari pertaturan yang telah ada.<sup>9</sup>

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.<sup>10</sup>

#### c. Itikad Baik

Sutan Remy Sjahdeini secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut:

Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.<sup>11</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Wanprestasi

Wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.

<sup>9</sup> <https://www.kumpulanpengertian.com/2015/11/pengertian-tanggung-jawab-hukum-menurut.html> diakses pada tanggal 17 April 2022, Pukul 22.00 WIB.

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 112.

3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan<sup>12</sup>

“Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja”.<sup>13</sup>

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

---

<sup>12</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hal. 74.

<sup>13</sup> *Ibid.*

apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota.

## E. Metode Penelitian

Dalam penulisan sebuah skripsi tentu ada metode yang digunakan untuk melakukan kegiatan pengumpulan data atau informasi yang akurat dan dengan cara yang terstruktur. Adapun cara yang dilakukan dalam metode penelitian ini adalah:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum bersifat normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, psinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>14</sup>

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>15</sup>

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, pendekatan ini meliputi tiga jenis pendekatan yaitu, pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.10, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 13-14.

<sup>15</sup> 39Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 13-14.

a. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*)

Pendekatan perundang-undangan digunakan oleh peneliti karena menempatkan undang-undang sebagai sumber data dalam penelitian. Serta penelitian ini tidak lepas dari undang-undang yang mempunyai kesesuaian dengan judul penelitian.

b. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*)

Penggunaan pendekatan tersebut guna memaparkan konsep-konsep maupun teori-teori yang menunjang terkait penelitian yang akan dilakukan. Seperti konsep perjanjian jual beli serta tentang putusan dari tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi.

c. Pendekatan kasus

Pendekatan ini hendak memberikan paparan kasus yang ada kaitannya dengan judul penelitian serta penyelesaiannya yang menggunakan putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu :

a. Bahan hukum primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan

objek penelitian.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan, antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).
- 3) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020.
- 6) Putusan PT Surabaya Nomor 404/PDT/2019/PT SBY.
- 7) Putusan PN Surabaya Nomor 414/Pdt.G/2018/PN SBY.

b. Bahan hukum sekunder

Buku teks menjadi bahan hukum sekunder yang utama karena memuat dasar-dasar ilmu hukum dan pandangan klasik para ahli yang sangat berkualitas. Dalam penelitian ini digunakan dokumen hukum sekunder yang meliputi pendapat ahli hukum, tesis, jurnal ilmiah, dan artikel.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan panduan yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini yang

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hal. 141.



digunakan sebagai bahan hukum tersier antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedia.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan secara studi kepustakaan (library research) artinya melalui penelusuran kepustakaan diperoleh berupa data sekunder yang kemudian disistematisasikan dengan memilih perangkat-perangkat hukum yang relevan dengan objek penelitian.

#### 5. Analisis Data

Analisa data adalah pengolahan data yang diperoleh baik dari penelitian pustaka. Terhadap data primer yang didapat dari lapangan terlebih dahulu diteliti kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklasifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis serta konsisten untuk memudahkan melakukan analisis. Data primer inipun terlebih dahulu di korelasi untuk menyelesaikan data yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka dilakukan pembahasan secara deskriptif.<sup>17</sup>

### F. Sistematika Penulisan

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hal. 86.

**BAB I. PENDAHULUAN**

Dalam hal ini penulis membahas dan menjelaskan tentang hal-hal yang bersifat umum seperti Latar Belakang, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penulisan, Manfaat Penulisan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II. TINJAUAN UMUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

Bab ini berisikan 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 YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3459 K/Pdt/2020**

Pada bab ini di bahas kasus posisi dan pertimbangan hukum hakim dalam kasus wanprestasi jual beli tanah dalam memutuskan putusan nomor 3459 K/Pdt/2020.

**BAB IV. ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA PADA KASUS NOMOR 3459K/Pdt/2020**

Pada bab ini akan diuraikan jawaban dari pertanyaan yang ada di dalam rumusan masalah.

## **BAB V. PENUTUP**

Berisi kesimpulan dan saran.

