

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang demi mendapatkan tanah yaitu salah satunya dengan melakukan perbuatan jual beli, dengan proses jual beli ini lah seseorang mendapatkan haknya untuk memiliki hak atas tanah. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.<sup>1</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt).

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin, 2014, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hal.

Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.<sup>2</sup>

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik/sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah<sup>3</sup>

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (perumahan) dilakukan sebelum selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli rumah, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa. Kelalaian kadangkala juga dilakukan oleh pembeli, tidak jarang pembeli pun tidak

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, hal. 317

<sup>3</sup> Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta: Tugu Jogja, Hal 1

melaksanakan kewajibannya terhadap perjanjian contohnya adalah pengikatan jual beli yang telah disepakati bersama developer berupa pembayaran cicilan apartemen. Kelalaian menurut KUHPerdara adalah perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara).

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi yang buruk. Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban seperti yang ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.

Wanprestasi artinya apabila siberutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa lalai atau juga ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian bila ia lakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh ia lakukan.<sup>4</sup>

Menurut kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian<sup>7</sup> dan bukan dalam keadaan memaksa. Marhainis menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan.

Urgensi wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan dari si debitur. Menurut penulis wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan

---

<sup>4</sup> Dermina Dsalimunthe, “ Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perpektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) ”, Jurnal Al-Maqasid, Vol. 3 No. 1 ( Januari, 1017 ), hal.13.

kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Pada saat membuat suatu perjanjian dipergunakan segenap kemampuan yang ada dan didasarkan pada itikad baik dan jujur untuk mengantisipasi setiap kemungkinan buruk yang akan terjadi pada saat pelaksanaan suatu prestasi, dengan harapan penuh kepercayaan setiap hal yang diperjanjikan dapat terlaksana dengan baik.

Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi”. Ada beberapa Ahli yang tetap menggunakan istilah “wanprestasi” dan memberi pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”<sup>5</sup>

Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>6</sup>

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya. Tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1999, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur, Bandung, hal.17.

<sup>6</sup> R.Subekti, 1970, Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, ( selanjutnya di tulis R.Subekti 1 ), hal. 50.

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi lambat
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

Apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>7</sup>

Jual beli menurut KUH Perdata diartikan sebagai “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” Bila ditarik dari isi Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang obyek tanah tersebut beserta harganya, meskipun tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.

Dalam jual beli senantiasa terdapat 2 (dua) sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas

---

<sup>7</sup> R. Subekti, 1979, Hukum Perjanjian, Cetakan Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta, (selanjutnya di tulis R. Subekti 2 ), hal. 59.

tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi Perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh Penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun KUH Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatan semata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang Perikatan.<sup>8</sup>

Oleh karna itu penulis memberikan contoh kasus mengenai Jual beli tanah diwilayah Sebidang tanah ladang / kebun yang terletak di Dusun Orong Geres, Desa Aik Dewa, Kecamatan Pringgasea, Kabupaten Lombok Timur, dengan luas  $\pm 65$  are antara penggugat dengan tergugat terjadi sengketa dengan bentuk wanprestasi dalam Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel dengan duduk perkara singkatnya, adalah.

Tergugat Ketua Pengurus Koperasi Unit Desa Tiga Sepakat M. SATAR. Para penggugat menggugat M SATAR ke Pengadilan Negeri Selong atas dasar melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terkait pembayaran jual beli tanah seluas  $\pm 43$  are yang disepakati oleh penggugat dan tergugat yang dibayar dengan cara di cicil. Atas perkara perdata tersebut, Pengadilan Negeri Selong memutuskan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan para penggugat untuk Sebagian

---

<sup>8</sup> Sumardana Agus, “Dasaaar Hukum Jual Beli Tanah”, <https://www.jasahukumbali.com/artikel/dasar-hukum-jual-beli-tanah> (diakses pada tanggal 21 Oktober 2022).

2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah seluas ±30 are dari luas tanah obyek sengketa ±43 are kepada penggugat
3. Menyatakan para penggugat telah mengalami kerugian materil akibat kehilangan harga tanah seluas ±30 (tiga puluh) are sejumlah Rp. 768.000.000.00 (tujuh ratus enam puluh delapan juta rupiah).
4. Menghukum tergugat untuk membayara biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.161.000.00 (satu juta seratus enam puluh satu ribu rupiah)
5. Menolak gugatan para penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis tertarik mengangkat skripsidengan judul: **“ANLISIS YURIDIS PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI) TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel *Juncto* Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021)**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Penyelesaian Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Terkait Pemenuhan Kewajiban Pembayaran Jual Beli Tanah?
2. Bagaimana Dasar Pertimbangan hakim menyatakan tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) sesuai dengan fakta persidangan **(Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel)?**

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Adapaun tujuan penelitian adalah:
  - a. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
  - b. Untuk mengetahui pertimbangan hukum oleh majelis hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan tergugat (Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel)

#### 2. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan Judul yang penulis kemukakan, Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah:

- a. Bagi Ilmu Pengetahuan, Yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan Hukum.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan teori hukum terkait perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

### D. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

#### 1. Kerangka Teori

##### a. Kepastian Hukum

Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi setiap individu atau setiap subyek hukum bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-

aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap sesama individu. Adanya aturan itu dalam pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum dan keadilan.<sup>9</sup>

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakkan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang 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 tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman bagi setiap orang.<sup>10</sup>

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kewenangan hakim. Dalam paradigma positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hal. 58.

<sup>10</sup> Cst Kansil, Kamus Istilah Hukum, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hal. 385.

yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.<sup>11</sup>

b. Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk.<sup>12</sup>

c. Perjanjian

Didalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam Buku III berjudul "Perihal Perikatan" (Verbintenis), memiliki arti luas dibandingkan dari perkataan perjanjian. Menurut Subekti menyatakan bahwa suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>13</sup> Sedangkan menurut M. Yahya Harahap "Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi

<sup>11</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT.Refika Aditama, Bandung, 2006, Hal. 82-83.

<sup>12</sup> Yahman, Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana, hal. 14.

<sup>13</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa,1983), hal.88.

dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi."<sup>14</sup>

Definisi dari perjanjian tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUHPerdara tidak memuat kalimat "Perjanjian harus dibuat secara tertulis". Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgelijk Wetboek (BW)* disebut *overeenkomst* yang jika diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Pengertian kontrak atau perjanjian dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara telah mengatur syarat sah perjanjian yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mengikat dirinya, kecakapan membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Ada dua syarat yaitu syarat subjektif yang menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat yang kedua adalah mengenai objeknya yang disebut syarat objektif.

Dalam hal suatu perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal

---

<sup>14</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional* (Jakarta; Rjagrafindo, 2006), hal.1.

demi dengan sendirinya demi hukum (Nietig van Recchtswege, NuLL and Void).

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori, yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan kontruksi data dalam skripsi ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi adalah: “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.”<sup>15</sup> Secara umum wanprestasi adalah: “Suatu keadaan dimana seorang debitur pada tahap sebelum perjanjian, pembentukan perjanjian maupun pelaksanaannya. Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.
- b. Perjanjian Didalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam Buku III berjudul "Perihal Perikatan" (Verbintenis), memiliki arti luas dibandingkan dari perkataan perjanjian. Menurut Subekti menyatakan bahwa suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. II, Bandung: Alumni, 1986, hal. 60.

<sup>16</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1983), hal. 88.

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap "Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi."<sup>17</sup>

- c. Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Jual Beli Tanah Berdasarkan pada Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah berupa sejumlah uang. Kemudian dalam Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Maka sebelum transaksi jual beli tanah harus diteliti terlebih dahulu, mengenai jenis hak atas tanah sebagai transaksi jual beli tersebut, serta pihak yang menjadi pemegangnya<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Syahmin AK, Hukum Kontrak Internasional (Jakarta; Rjagrafindo, 2006), hal.1.

<sup>18</sup> Ngoloisa djindon, <https://halohukum.com/jual-beli-tanah-yang-sah-secara-hukum/> , Jual beli tanah yang sah secara hukum, (diakses pada tanggal 22 oktober 2022).

- e. Kewajiban Dalam ilmu hukum pengertian kewajiban yang sesungguhnya adalah beban yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum. Misalnya kewajibanseseorang untuk membayar pajak dari adanya ketentuan undang-undang.
- f. Pembayaran, pembayaran tersebut bukan semata-mata pembayaran dengan uang. Namun harus diartikan lebih luas, yaitu pemenuhan perikatan.

## E. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>19</sup>

### 2. Jenis Penelitian

Peneilitian terkait analisis yuridis perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terkait pemenuhan kewajiban pembayaran jual beli tanah (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel) Merupakan Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu jenis penelitian hukum normatif, yang dimana menggunakan hukum tertulis dikaji dari berbagai beberapa aspek seperti filosofi, perbandingan, teori, penjelasan undang-undang tiap pasal maupun penjelasan secara umum, formalitas dan kekuatan mengikat suatu

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hal. 93

undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat penulis simpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan luas.<sup>20</sup>

### 3. Sumber Bahan Hukum

Adapun sumber bahan hukum dibutuhkan dalam penulisan ini:

#### a. Bahan hukum primer,

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki otoritas berupa aturan perundang-undangan, adapun bahan hukum yang penulis miliki untuk penelitian ini ialah

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
3. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel2

#### b. Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan semua keseluruhan dari publikasi terkait hukum yang termasuk kedalam bahan dokumen tidak resmi, isi dari bahan ini terdiri atas buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan hukum. Dan bahan yang penulis kelola yaitu kamus-kamus hukum, karya tulis ilmiah seperti jurnal yang berkaitan.

#### c. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Tersier Adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tertier yang digunakan yaitu:

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2009), hal.51.

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia
2. Kamus Hukum
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berhubungan dengan penelitian ini yaitu:

- a. Studi Dokumen yaitu pengumpulan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan objek penelitian
- b. Studi Pustaka yaitu pengumpulan bahan hukum melalui penelusuran berupa buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan objek penelitian.

5. Analisis Bahan Hukum

Setelah pengumpulan bahan hukum dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif, yakni dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan, maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

Dimana data yang diperoleh tidak menggunakan rumus atau data statistik, melainkan berupa uraian-uraian, bahkan aturan yang satu dengan yang lainnya yang tidak bertentangan dengan cara:

- a. Memilih pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tentang paralegal kaidah-kaidah hukum serta mengintegrasikannya.
- b. Membuat sistematik dari pasal-pasal atau kaidah-kaidah hukum yang kemudian dihubungkan dengan masalah yang penulis angkat.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan yang sesuai dengan aturan dalam penelitian hukum. maka penulis menjabarkannya dalam bentuk sistematika penelitian hukum yang terdiri dari 5 (lima) BAB yang menjabarkan tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Adapun penulis menyusun sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, dan Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA UMUM TENTANG PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERKAIT PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH**

Dalam bab ini kajian pustaka berkaitan dengan judul dan Masalah yang diteliti yang akan memberikan landasan atau kerangka teori serta diuraikan mengenai kerangka pemikiran. Kajian pustaka ini terdiri dari Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, Tanah, dan jual beli.

### **BAB III FAKTA YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH**

Pada bab ini akan disampaikan kasus posisi, pertimbangan hakim dan amar putusan mengenai ketentuan hukum perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terkait pemenuhan kewajiban pembayaran jual beli tanah

#### **BAB IV ANALISIS YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI TERKAIT PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH STUDI KASUS**

##### **PUTUSAN Nomor 8/pdt.G/2020/PN.Selong**

Dalam Bab ini, penulis akan mengurai tentang Analisa pertimbangan hakim dalam memutuskan tergugat wanprestasi karna tidak melakukan pembayaran yang tersisa

#### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini diuraikan simpulan dari hasil pembahasan mengenai permasalahan yang ada

