

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia sebagai kebutuhan pokok. Ketersediaan tanah menjadi unsur utama dalam mencapai kemakmuran, baik secara materi maupun spiritual, bagi seluruh masyarakat. Pertumbuhan jumlah penduduk mendorong peningkatan kebutuhan akan tanah. Oleh karena itu, upaya memperoleh tanah, termasuk melalui jual beli, menjadi langkah yang lumrah diambil oleh individu. Namun, dalam proses penguasaan dan perolehan tanah, sering kali muncul permasalahan hukum, perselisihan, atau pertentangan. Hal ini bisa melibatkan masalah kepemilikan dalam lingkup keluarga, perselisihan dengan pihak lain, atau bahkan pertikaian dengan pemerintah terkait penguasaan tanah.

Untuk mencegah timbulnya perselisihan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah, pemerintah mengambil langkah dengan mengeluarkan regulasi yang mengatur aspek pertanahan terkait penguasaan dan kepemilikan yang melanggar hukum. Pemerintah Indonesia telah merespon isu ini dengan mengesahkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang secara resmi bernama Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA ini menjadi landasan hukum yang mengatur berbagai aspek terkait tanah dan kepemilikannya di Indonesia.

Kompleksitas transaksi jual beli tanah merupakan transaksi yang kompleks dan melibatkan berbagai aspek hukum. Pembeli (debitur) dan penjual (kreditur) memiliki hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian jual beli, namun seringkali terjadi ketidaksepakatan atau ketidakpuasan antara kedua belah pihak terkait pelaksanaan perjanjian tersebut.

Pengaturan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum Indonesia mengacu pada hukum kontrak yang tercantum dalam Pasal 1478 KUHPerdara. Pasal ini menyatakan bahwa "penjual tidak diwajibkan menyerahkan barang jika pembeli belum membayar harga, kecuali jika penjual telah menyetujui penundaan pembayaran." Dalam konteks ini, frasa "tidak diwajibkan" menunjukkan bahwa penjual berhak untuk menahan kewajibannya, asalkan pembeli belum memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang telah dibuat.¹

Asas *Pacta Sunt Servanda* dan Prinsip Kepastian Hukum Dalam hukum kontrak, terdapat asas *pacta sunt servanda* yang menyatakan bahwa kontrak harus dipatuhi oleh para pihak yang terlibat, namun dalam pelaksanaan kontrak jual beli tanah, debitur dapat menggunakan pembelaan *exceptio non adimpleti contractus* (pengecualian tidak pelaksanaan kontrak) sebagai alasan untuk menunda atau menolak memenuhi kewajiban pembayaran terkait dengan kontrak tersebut. Hal ini dapat memunculkan pertanyaan terkait batasan dan implikasi hukum dari pembelaan ini.

¹ Hasna Farida Brilianto, *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Pada Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *widyagama.ac.id*, 2022, vol. 5 no. 2, hal. 258.

Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam transaksi jual beli tanah penting untuk menganalisis apakah pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam konteks jual beli tanah merupakan mekanisme perlindungan hukum yang efektif bagi debitur.

Dalam tinjauan hukum pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam jual beli tanah, penting untuk menganalisis perspektif hukum, keadilan, dan efisiensi dalam perlindungan hak dan kewajiban debitur dalam transaksi jual beli tanah. Dengan mengidentifikasi dan menggali masalah-masalah ini, penelitian dapat memberikan kontribusi dalam memberikan pemahaman yang lebih baik tentang mekanisme perlindungan hukum bagi debitur dalam konteks transaksi jual beli tanah.²

Analisis lebih lanjut terkait asas *pacta sunt servanda* dalam konteks pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam jual beli tanah perlu dilakukan untuk memperjelas hubungannya. Asas *pacta sunt servanda* menyatakan bahwa perjanjian harus dipatuhi oleh para pihak yang terlibat. Dalam konteks jual beli tanah, asas ini berarti bahwa pembeli (debitur) memiliki kewajiban untuk memenuhi pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tanah, namun pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) memberikan pengecualian terhadap asas *pacta sunt servanda*. Dalam situasi di mana terdapat kekurangan atau ketidakpenuhan dari pihak penjual, debitur dapat menggunakan pembelaan ini sebagai alasan

² Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, Pewarisan Hak Atas Tanah yang Dibebankan Hak Tanggungan, *ejournal.wamadewa.ac.id*, 2021, vol. 3 no. 1, hal. 52.

untuk menunda atau menolak pembayaran yang seharusnya dilakukan. Hal ini memberikan perlindungan hukum kepada debitur dalam menghadapi situasi di mana pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya sepenuhnya. Dalam konteks pembelaan debitur, asas *pacta sunt servanda* menjadi relatif dan dapat diganggu oleh pembelaan tersebut. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis lebih lanjut untuk memahami bagaimana penggunaan pembelaan debitur dalam jual beli tanah mempengaruhi prinsip asas *pacta sunt servanda* dan kepastian hukum dalam kontrak. Hal ini akan membantu memperjelas hubungan antara pembelaan debitur dengan prinsip-prinsip hukum yang ada dalam konteks transaksi jual beli tanah.

Sebagaimana pada kasus putusan nomor 3518 K/Pdt/2022, kronologi kasus putusan tersebut bermula dari Jon Bensi yang menjual tanah seluas 80.000 m² yang dibeli oleh Medi Suhendra dengan seharga satu miliar rupiah melalui pembayaran dengan dicicil selama paling lambat pelunasan pembayaran 3 bulan sejak perjanjian di tanda tangani oleh kedua pihak. Dikarenakan perjanjian antara penggugat dan tergugat sudah jatuh tempo, akan tetapi ketika penggugat akan menagih kepada tergugat tergugat selalu mengelak dan meminta waktu untuk melunasinya.

Pertimbangan Hakim dalam putusan di Pengadilan Negeri yaitu mengabulkan sebagian gugatan, akan tetapi di karenakan Penggugat belum puas dengan keputusan hakim, maka Penggugat kembali melakukan upaya hukum yaitu Banding, didalam putusan banding tersebut tergugat melakukan perlawanan yang dimana dalam putusan banding tersebut bukanlah hutang

tergugat yang belum dibayar akan tetapi penggugat lah yang menolak pembayaran dari tergugat secara angsuran, dikarenakan tanah penggugat yang dijual kepada tergugat ternyata tidak mencapai luas 80.000 m². Pertimbangan Hakim dalam Putusan di Pengadilan Tinggi yaitu membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang dimintakan banding dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvan kelijk verklaard*), pada putusan banding tersebut Penggugat tidak puas maka Penggugat kembali melakukan upaya hukum yaitu Kasasi pertimbangan Hakim dalam Putusan Kasasi yaitu menolak permohonan Kasasi. Dari latar belakang yang telah dipaparkan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN HUKUM PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 3518 K/Pdt/2022**



B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan proposal skripsi ini, rumusan masalah tersebut yakni :

1. Bagaimanakah pengaturan pembelaan diri debitur apabila dinyatakan wanprestasi oleh kreditur?
2. Bagaimanakah penerapan prinsip pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam Jual Beli Tanah pada putusan Mahkamah Agung nomor 3518 K/Pdt/2022?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka dikemukakan tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui pengaturan pembelaan diri debitur yang di nyatakan wanprestasi oleh kreditur
- 2) Untuk mengetahui dan mengkritisasi penerapan prinsip pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam Jual Beli Tanah pada putusan Mahkamah Agung nomor 3518 K/Pdt/2022

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan ilmu hukum dan menambah referensi dibidang hukum perdata khususnya yang berkaitan dengan wanprestasi. Penulis juga berharap penelitian ini dapat memberikan pemahaman lebih lanjut untuk dapat lebih memahami mengenai perdata wanprestasi, sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut.

b. Manfaat Praktis

- 1) Dapat digunakan sebagai salah satu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta Selatan.
- 2) Diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat khususnya pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan wanprestasi.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teoritis merupakan dasar penting bagi suatu penelitian, karena melalui kerangka ini, teori-teori terkait variabel yang diteliti akan dijelaskan. Kerangka teoritis berfungsi sebagai struktur dan panduan yang membantu menyusun kesimpulan tentang konsep atau aspek inti yang diambil dari hasil pemikiran. Setiap penelitian selalu mempertimbangkan aspek teoritis. Ini karena ada hubungan yang kuat antara teori dengan tahap pengumpulan, analisis, dan interpretasi data dalam penelitian. Kerangka teoritis

memainkan peran penting dalam mengarahkan upaya mengumpulkan, mengolah, menganalisis, dan mengkonstruksi data dalam penelitian.

Teori dapat diartikan sebagai kumpulan proposisi yang tersusun secara teratur (sesuai aturan logika dan hubungan dengan data dasar yang dapat diamati) dan berperan sebagai alat untuk meramalkan serta menjelaskan fenomena yang diamati.

Teori merupakan himpunan elemen seperti variabel, definisi, prinsip, dan pernyataan yang berhubungan satu sama lain untuk memberikan pandangan terstruktur tentang suatu fenomena, dengan maksud untuk menggambarkan hubungan antar variabel dan memberikan penjelasan tentang fenomena alami.

Pada umumnya, teori adalah susunan konsep abstrak yang menunjukkan adanya keterkaitan antara konsep-konsep tersebut, membantu kita memahami suatu fenomena. Teori memiliki peran mendasar dalam penelitian sosial. Secara khusus, teori adalah rangkaian konsep, definisi, dan pernyataan yang bertujuan menguraikan hubungan terstruktur suatu fenomena, dengan mengungkapkan hubungan sebab-akibat yang terjadi. Dalam hal tindakan melanggar hukum mengenai tanah, teori yang relevan adalah teori keadilan dan kepastian hukum.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata "pasti," mengandung arti suatu hal yang sudah pasti, tidak berubah, atau tidak diragukan lagi. Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum dari Jerman, terdapat tiga prinsip mendasar dalam hukum yang sering

dianggap sebagai tiga tujuan hukum, yaitu keadilan, manfaat, dan kepastian hukum.³

Dengan hadirnya hukum modern, telah membuka peluang bagi timbulnya permasalahan yang sebelumnya tidak ada, terutama terkait dengan prinsip kepastian hukum. Meskipun konsep keadilan dan manfaat telah ada sejak zaman tradisional, konsep kepastian hukum adalah hal yang lebih baru. Asas kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan benar dan akurat, karena tujuan utama hukum adalah mencapai kepastian. Tanpa kepastian, identitas dan arti hukum akan hilang, dan jika hal ini terjadi, hukum tidak lagi dapat berfungsi sebagai pedoman dalam perilaku individu.

Kehadiran kepastian hukum dalam suatu negara turut mendorong upaya pengaturan hukum melalui pembuatan peraturan perundang-undangan oleh pemerintah. Perundang-undangan ini membentuk sistem hukum yang berlaku, tidak hanya berdasarkan keputusan sepihak. Prinsip kepastian hukum berfungsi untuk memastikan bahwa pelaksanaan hukum dilakukan dengan baik dan tanpa menimbulkan kerugian bagi siapa pun. Hukum seharusnya melindungi masyarakat dari kejahatan atau penyalahgunaan, baik pada individu maupun kelompok, serta menjadi panduan bagi semua orang dalam menjalani kehidupan.

Hukum harus dihindari dari konflik dan harus dirumuskan dengan cara yang dapat dipahami oleh masyarakat umum. Prinsip-prinsip kepastian hukum dan keadilan tetap berlaku tanpa merusak integritas sistem yang ada, baik dalam

³ Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 288.

pembuatan peraturan maupun pelaksanaannya. Kepastian hukum diupayakan agar memberikan pemahaman kepada masyarakat agar selalu memiliki pandangan positif terhadap hukum negara yang telah ditetapkan.

b. Teori Perjanjian

Definisi perjanjian, seperti diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), merujuk pada suatu tindakan di mana satu individu atau lebih memasukkan dirinya ke dalam kewajiban terhadap satu atau beberapa individu lainnya. Pasal 1313 KUHPerdata menyajikan pandangan yang sederhana tentang perjanjian, yang mencerminkan hubungan yang saling mengikat antara dua pihak. Meskipun tidak merinci sepenuhnya, definisi ini sudah cukup untuk menyatakan bahwa perjanjian melibatkan satu pihak yang memberikan kewajiban kepada pihak lain.⁴

Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan tentang dua jenis perjanjian yang dapat dibedakan berdasarkan tanggungan dan manfaat yang diberikan oleh pihak-pihak yang terlibat, yaitu:

- a) Perjanjian cuma-cuma, yaitu perjanjian yang hanya membebankan kewajiban kepada salah satu pihak, sedangkan pihak yang dibebani kewajiban ini tidak memiliki hak untuk menuntut kepada pihak lainnya (tidak memperbolehkan manfaat);

⁴ Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, Hukum perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hal. 63.

- b) Perjanjian atas beban, yaitu perjanjian yang mewajibkan kepada masing-masing pihak untuk berprestasi (menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu).⁵

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya perjanjian-perjanjian di perlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.⁶

Pasal 1320 ini, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau bisa disebut syarat subjektif maupaun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang bisa disebut syarat objektif. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Op.Cit, hal. 63.

⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Op.Cit, hal. 67.

Berdasarkan yang telah disebutkan di atas, syarat perjanjian dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

1) Syarat Subyektif

Persyaratan subyektif meliputi persyaratan kesepakatan dan kemampuan. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Ini berarti salah satu pihak dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati. Namun, jika semua pihak setuju, perjanjian tetap berlaku.

2) Syarat Obyektif

Persyaratan obyektif melibatkan keberadaan objek yang spesifik dan adanya alasan yang sah. Jika kedua persyaratan ini tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal menurut hukum. Ini berarti bahwa perjanjian tersebut seolah-olah tidak pernah ada sejak awal.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari permasalahan yang hendak diteliti. Kerangka ini diperoleh dari konsep ilmu atau teori yang digunakan sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Adapun kerangka konseptual yang digunakan peneliti dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Perjanjian Jual Beli Tanah

Di dalam perjanjian jual beli tanah selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak pembeli tanah lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

2. Wanprestasi

Wanprestasi adalah “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.”⁷ Secara umum wanprestasi adalah “Suatu keadaan dimana seorang debitur pada tahap sebelum perjanjian, pembentukan perjanjian maupun pelaksanaannya. Pasal 1238 KUHPerdara tentang apa itu somasi "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

3. Pembelaan Debitur

Pembelaan debitur adalah argumen atau upaya yang dilakukan untuk melindungi hak-hak debitur atau menghindari konsekuensi hukum yang merugikan dalam situasi keuangan sulit. Pasal 1478 KUHPerdara menyatakan “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si

⁷ Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, cet. 2, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 60.

penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”. Beberapa pembelaan umum termasuk keabsahan kontrak, pembayaran yang salah, kesalahan pihak kreditur, kegagalan pihak kreditur, dan ketidakmampuan finansial.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat memberikan kontribusi dalam bentuk petunjuk dan arah dalam pemahaman obyek yang diteliti, sehingga penelitian dapat berjalan dengan efektif dan efisien sesuai dengan apa yang direncanakan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini, sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum dapat didefinisikan sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸ Penelitian ini merupakan penelitian *kualitatif* yang akan menguraikan masalah menggunakan metode yuridis-normatif.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan sering juga disebut pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.⁹ Pendekatan perundang-undangan ini akan memberi kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari apakah ada konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.¹⁰ Penelitian ini menguji konsistensi dan kesesuaian pemberlakuan perundang-undangan terkait

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 35

⁹ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, hal. 92

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hal. 93

wanprestasi dan pembelaan terhadap debitur dalam prinsip (*exceptio non adimplati contractus*)

3. Sumber Data dan Bahan Hukum

Penyusunan penelitian acapkali diawali dengan pencarian bahan dan ketersediaan bahan sebelumnya, yang kemudian diolah dan dianalisis yang bertujuan untuk menemukan jawaban atas permasalahan penelitian¹¹. Adapun jenis dan sumber data yang akan digunakan dalam penyusunan penelitian ini, sebagai berikut. Sedangkan penelitian ini menggunakan data sekunder.

a) Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPedata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 4) Putusan Mahkamah Agung 3518 K/Pdt/2022
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Curup Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp
- 6) Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 7/PDT/2021/PT BGL

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan pendapat hukum dan non hukum yang diperoleh dari buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang

¹¹ Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), hal. 157.

berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

c) **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang menunjang sebagai bahan hukum primer maupun sekunder yang memiliki kaitannya terhadap petunjuk dengan memahami atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini ialah kamus hukum, media internet dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

1. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan menggunakan studi dokumen, yaitu untuk menemukan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, putusan, bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan internet, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono menjelaskan bahwa analisis data merupakan data yang dikelompokkan maupun diurutkan berdasarkan ketentuan agar data yang diperoleh sesuai dengan apa yang dikehendaki atas data yang telah didapatkan¹².

Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif. Menurut Gainau (2016) metode deskriptif adalah sebuah metode yang berusaha mendiskripsikan,

¹² Sugiyono, Metode Kuantitatif, Kualitatif, R&D, (Bandung: PT. Alfabeta, 2016), hal. 60

menginterpretasikan sesuatu, misalnya kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang berkembang, proses yang sedang berlangsung, akibat atau efek yang terjadi atau tentang kecenderungan yang sedang berlangsung.



F. Sistematika Penulisan

Dari Penelitian skripsi yang diperoleh dan dianalisis, selanjutnya penulisan skripsi ini oleh penulis disusun sebagai berikut :

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini akan disampaikan penguraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, WANPRESTASI, DAN PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

Pada bab ini akan disampaikan penguraian tentang tinjauan umum terkait perjanjian jual beli tanah, wanprestasi, dan pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*).

BAB III

FAKTA YURIDIS PEMBELAAN DEBITUR (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*) DALAM JUAL BELI TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 3518 K/Pdt/2022

Pada bab ini akan disampaikan penguraian terkait fakta yuridis pembelaan debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) dalam jual beli tanah yang akan menjelaskan kasus posisi, posita gugatan, pertimbangan hakim, dan putusan.

BAB IV

**ANALISIS YURIDIS PEMBELAAN DEBITUR
(EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)
DALAM JUAL BELI TANAH PADA PUTUSAN
NOMOR 3518 K/Pdt/2022**

Pada bab ini akan disampaikan hasil analisis dari hasil penelitian, yaitu tentang pokok-pokok permasalahan dalam rumusan masalah dan juga membahas penelitian secara umum yaitu terkait Tinjauan Hukum Pembelaan Debitur (*exceptio non adimpleti contractus*) Dalam Jual Beli Tanah.

BAB V

PENUTUP

Pada bab ini akan disampaikan kesimpulan.

