

### LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah (Studi Putusan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi)". Oleh Lambat Marban NPM. 20600085 telah diujikan dalam Sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas LKBP Nommensen Medan Pada tanggal 4 April 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Satu (S-1) pada bagian Program Studi Ilmu Hukum.

#### PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

- |                  |   |          |
|------------------|---|----------|
| 1. Ketua         | : Besti Habeban, S.H., M.H<br>NIDN. 0107046201    | (Besti)  |
| 2. Sekretaris    | : August p. Silaen, S.H., M.H<br>NIDN. 0101086201 | (Apsila) |
| 3. Pembimbing I  | : Roida Nababan, S.H., M.H<br>NIDN. 0111026501    | (Roida)  |
| 4. Pembimbing II | : Lesson Sihotang, S.H., M.H<br>NIDN. 0116106001  | (Lesson) |
| 5. Penguji I     | : August p. Silaen, S.H., M.H<br>NIDN. 0101086201 | (Apsila) |
| 6. Penguji II    | : Besti Habeban, S.H., M.H<br>NIDN. 0107046201    | (Besti)  |
| 7. Penguji III   | : Roida Nababan, S.H., M.H<br>NIDN. 0111026501    | (Roida)  |

Medan, Mei 2024  
Mengesahkan  
Dekan



(Signature)  
Dr. Sampatar Simandora, S.H., M.H  
NIDN. 0114018101

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan pangan dan papan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh sebagai pihak. Tanah merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam setiap kehidupandan kegiatan usaha manusia. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, data dan nilai sebagainya. Manusia mencita-citakan hukum untuk menjadi sarana mencegah dan menyelesaikan sengketa, di sisi lain sengketa diperlukan untuk mengembangkan hukum.

Menurut Abdul Manan, "Hukum haruslah dinamis dan tidak boleh statis dan harus dapat mengayomi masyarakat. Hukum harus dapat dijadikan pembaru dalam kehidupan berbangsa dan bernegara yang harus dibentuk dengan berorientasi kepada masa depan (*forward looking*), tidak boleh hukum itu dibangun dengan berorientasi kepada masa lampau (*backward looking*). Oleh karena itu, hukum harus dapat disajikan pendorong dan pelopor untuk mengubah kehidupan masyarakat kepada yang lebih baik dan bermamfaat untuk semua pihak"<sup>1</sup>.

Berbicara mengenai interaksi antara manusia yang dilandasi dengan fungsi hukum tidak lepas dari pendapat John locke yang mengemukakan bahwa semua kontrak berlaku dengan didasari prinsip hukum alam yaitu, semua janji harus

---

<sup>1</sup>Abdul Manan, 2005, *Aspek-aspek Pengubah Hukum*, KENCANA, Jakarta, Hal. 6-7

ditepati' (keeping of faith) <sup>2</sup>.Manusia pada dasarnya adalah kesatuan dari individu yang berkembang di segala aspek kehidupan melalui permasalahan-permasalahan atau sengketa-sengketa yang timbul dalam masyarakat.

Terhadap permasalahan pertanahan yang muncul dalam keadaan belum terciptanya kepastian hukum dari keadaan belum terciptanya kepastian hukum maka yang terjadi adalah benturan kepentingan antara para pihak pengguna atau penguasa yang merasa berhak atas bidang tanah seringkali diikuti kepentingan lain di luar ketentuan hukum, seperti kepentingan politik dan kepentingan lainnya demi mengejar keamanan sesaat di atas tanah tersebut. Sebenarnya bukan tanah bermasalah tetapi orang yang di atas tanah yang menciptakan masalah terhadap tanah tersebut, sehingga untuk penanganannya bukan terhadap tanah tetapi lebih ke orangnya. Ketersediaan tanah yang terbatas jumlahnya tidak seimbang dengan kebutuhan manusia. Inilah yang memicu konflik pertanahan.

Di Indonesia, sengketa jual beli tanah yang ada diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun dari sekian banyaknya kasus yang masuk ke badan peradilan tersebut, banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya, rasa keadilan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan yang baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada. Dalam kehidupan manusia sehari-

---

<sup>2</sup>Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2010, Ahli Pikir Tentang Negara Dan Hukum Dari Zaman Yunani Kuno Sampai Abad 20, cet I, NUANSA, Bandung, Hal 177.

hari tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditinjau dari segi hukum Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHperdata) suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang tertuang dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu perlu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak dari para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kuasa yang halal<sup>3</sup>. Jika suatu perjanjian tidak dapat terpenuhi atau tidak dipenuhinya suatu prestasi, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul karena undang-undang<sup>4</sup>.

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdata menganut sistem obligatoir pasal 1543 dan pasal 1544 KUHPerdata, yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua pihak yaitu penjual dan pembeli pada saat terjadi kesepakatan. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka kepada penjual diletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik barang yang di jualnya, sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan dilain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar

---

<sup>3</sup>Abdul GhofurAnshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 2010, Hal. 7.

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

harga barang sebagai imbalan haknya dan untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang di belinya.

Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Pertimbangan Hukum Hakim dalam menjatuhkan putusan sangatlah penting, karena keberhasilan suatu penegakan hukum sangat tergantung pada komponen sistem hukum itu sendiri. Putusan Hukum Hakim diyakini mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersengketa.<sup>5</sup>

Dalam kasus putusan perkara Nomor 100/Pdt.G/2020/Pn.Cbi dimana M. Farid Wazidy,S,BA selanjutnya disebut sebagai Penggugat yang diwakili oleh kuasa hukumnya. Notaris Arfiana Purbohadi selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, Muhamad selanjutnya disebut sebagai Tergugat II, Vera selanjutnya disebut sebagai Tergugat III, Kepala Kantor Kelurahan Sukahati selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I, Tarsih Sukarsih, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.

Penggugat telah memiliki tanah dan bangunan melalui cara membeli/over alih objek tanah dan bangunan yang terletak di Pajeleran RT 004 RW 007 Kelurahan Sukahati Cibinong Kabupaten Bogor pada bulan Desember tahun 2016. Penggugat

---

<sup>5</sup><https://repository.ung.ac.id/pertimbangan-hakim-terhadap-suatu-putusan> di akses pada tanggal 07 maret 20224

sah secara hukum sebagai pemilik objek tanah dan bangunan seluas 239 m<sup>2</sup>. Melalui pembelian over alih garapan dari tanah milik ibu Tarsih Sukarsih (istri bapak Amad Udin) verponding Nomor 45 (sisa) selaku Turut Tergugat II senilai Rp.240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan dibuat surat over alih garapan yang telah ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sukahati pada bulan Desember tahun 2016 selaku Tergugat IV dan bukti pembayaran oleh Penggugat. Tergugat II dan III selaku suami istri diawali tahun 2018 dan sepakat untuk membeli tanah milik Penggugat dengan harga Rp.330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) serta pembayaran dilakukan Tergugat I dan II secara mencicil serta telah diterima Penggugat sebesar Rp.83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah) uang diterima Penggugat hingga awal tahun 2019, akan tetapi di awal 2020 Tergugat menyatakan tidak sanggup lagi dan meminta kepada Penggugat dengan perkataan “jual saja kepada yang lain, karena saya tidak punya uang lagi “, dan penggugat berangan untuk menjual kepada pihak lain dan itupun sudah tidak bisa karena sudah terbit sertifikat atas nama tergugat III. Banyaknya fenomena-fenomena yang terjadi di masyarakat terdapat berbagai contoh kasus yang serupa terjadi, adapun contoh kasusnya yakni :

1. Pada kasus pertama ini yakni sengketa tanah warisan yang terjadi di Watampone, kec. Tanete Riatang, kabupaten bone, sulawesi selatan. sengketa tanah warisan dan penyelesaiannya yaitu Putusan MA Nomor 1989K/Pdt/2001, dimana Objek sengketa adalah tanah milik penggugat/termohon kasasi yang diperoleh dari ibunya bernama Sitti binti Bitte. Ibunya meminjamkan tanah kepada Hadda untuk dikerjakan sementara. Maka, objek sengketa selanjutnya

dikuasai dan dikerjakan oleh tergugat/pemohon kasasi. Namun, perbuatan tergugat tersebut tidak diberitahukan/seizin penggugat, sehingga perbuatan tergugat adalah melawan hukum.

2. Pada kasus kedua ini yakni sengketa tanah adat yang terjadi di Kec. Yapen Selatan, Kabupaten Kepulauan Yapen, Papua. Sengketa tanah adat dan penyelesaiannya yaitu dalam Putusan MA Nomor 3064 K/Pdt/2010, dimana Thonce Bonay Upuya selaku termohon kasasi/penggugat memperoleh sebidang tanah yang diserahkan secara adat dari Bapak Demianus Tanawani, selaku pemilik tanah, dan selaku orang tua kandung para pemohon kasasi/ para tergugat dengan luas tanah adalah 7.397 m<sup>2</sup>.
3. Pada kasus ketiga ini yakni sengketa tanah hibah yang terjadi Kec. Margorejo, Kabupaten Patih, Jawa Tengah. Penyelesaiannya yaitu dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/1996/PN.PL, dimana penggugat yaitu Tuan Ramidjan Limpung, selaku pemberi hibah kepada anaknya Wartinah pada saat anaknya melangsungkan pernikahan.

Dari uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji dan untuk meneliti masalah ini serta memaparkan masalah ini dalam bentuk skripsi dengan judul, **“Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah (Studi Putusan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian adalah:

1. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Atas Terjadinya Wanprestasi Oleh Salah Satu Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi)?
2. Bagaimanakah Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Penggugat Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi)

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dalam penelitian ini memiliki tujuan yakni:

1. Untuk mengetahui Bagaimana Penyelesaian Sengketa Atas Terjadinya Wanprestasi Oleh Salah Satu Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi)?
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Penggugat Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi)?



#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian diatas maka man faat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Penelitian ini secara Akademis diharapkan akan berguna dan menambah wawasan keilmuan terhadap masyarakat terutama dalam jual beli dan penyelesaian persengketaan yang diatur dalam hukum positif.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi pedoman yang akan berguna dan menambah wawasan keilmuan kepada penegak hukun seperti hakim, jaksa, polisi, konsultan hukum dalam menyelesaikan kasus tentang jual beli dan penyelesaian persengketaan yang diatur dalam hukum positif.

3. Manfaat untuk peneliti

Untuk melengkapi salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **A. Pengertian Perjanjian**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas.<sup>6</sup>

Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.

---

<sup>6</sup>Salim HS, ‘*Hukum Kontrak*’, Sinar Grafika, Jakarta (2014) Hal.48

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.<sup>7</sup> Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>8</sup>

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>9</sup>

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian

---

<sup>7</sup>Aan Handriani, ‘Keabsahan Perjanjian Jual Beli Barang Yang Akan Ada (Studi jual beli tembakau desa kaliyayar, kecamatan terara Kabupaten Lombok Timur)’, Jurnal Ilmiah, (2018)

<sup>8</sup>Sudikno, (2008), ‘*Ilmu Hukum*’, Penerbit Liberty, Yogyakarta

<sup>9</sup>Purwahid Patrick, (1998), ‘*Hukum Perdata II Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang-Undang*’, Semarang :FH Undip, Hal.1-3

tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama.

Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak.

R. Subekti mengemukakan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>10</sup> Menurut Salim HS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya."<sup>11</sup>

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu:

1. Adanya hubungan hukum.

Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.

2. Adanya subjek hukum.

Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata,

---

<sup>10</sup>R. Subekti, *Op. Cit*, Hal. 1

<sup>11</sup>Salim MS, ‘*Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*’, Jakarta: Sinar Grafika, (2008). Hal. 27

Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *rechtsperson*, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.

3. Adanya prestasi.

Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

4. Di bidang harta kekayaan.

Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”.<sup>12</sup>

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, Perikatan adalah “suatu perhubungan 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.”<sup>13</sup> Perikatan dapat pula lahir dari sumber-sumber lain yang tercakup dengan\ nama undang-undang.

Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “undang-undang”. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi ke

---

<sup>12</sup>M. Husni, ‘‘*Tinjauan Umum Mengenai Kontrak*’’. (2009)

<sup>13</sup>Subekti, *Op.Cit*, Hal.1

dalam perikatan yang lahir karena undang-undang saja (Pasal 1352 KUH Perdata) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Sementara itu, perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang dapat lagi dibagi kedalam suatu perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan Hukum (Pasal 1353 KUH Perdata).

### **B. Azas-Azas dalam Perjanjian**

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.<sup>14</sup>

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang

---

<sup>14</sup>Salim HS, *Op. Cit*, Hal.33

merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.<sup>15</sup>

Menurut Sudikno asas hukum bukanlah peraturan konkrit. Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat di ketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.<sup>16</sup>

Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas – asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di belakang setiap peraturan perundang- undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat- sifat umum dalam peraturan konkrit. Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian.

---

<sup>15</sup>H.R Daeng Naja. *Op.Cit*, Hal. 86

<sup>16</sup>Sudikno. *Op.Cit*, Hal.185

### C. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat, yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal;

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas



sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.”<sup>17</sup>

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.<sup>18</sup>

Ada beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:

1. Orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta

---

<sup>17</sup>Pasal 1321 KUH Perdata

<sup>18</sup>Pasal 1329 KUH Perdata

kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada di bawah pengawasan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengawasan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengawasan karena keborosannya.

3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.
4. Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

5. Adanya sebab yang halal. Di dalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (orzaak, causa). Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>19</sup>

Dari uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang.

#### **D. Tujuan Perjanjian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Dalam menentukan isi perjanjian meskipun didasarkan atas kebebasan berkontrak, akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang. Hal yang diperjanjikan berupa: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu. Masing-masing pihak berhak untuk menerima apa yang dijanjikan oleh pihak lain. Bagi pihak yang gagal melaksanakan

---

<sup>19</sup>Pasal 1330 KUHPerdata

sesuatu yang telah diperjanjikan, pihak lain dapat menggunakan otoritas lembaga pengadilan untuk melaksanakan kontrak tersebut bahkan untuk memperoleh ganti rugi atau pemulihan lain yang dimungkinkan oleh hukum.

Dengan memperhatikan hal di atas, diharapkan tujuan pembuatan perjanjian yaitu terciptanya keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum. Para pihak melakukan suatu perjanjian lazimnya dilandasi suatu tujuan atau maksud tertentu yang dilandaskan pada kehendak yang telah diungkapkan, yaitu dalam bentuk janji-janji di antara para pihak yang terkait. Di dalam dunia ekonomi, perjanjian merupakan instrumen yang terpenting untuk mewujudkan perubahan-perubahan ekonomi dalam pembagian barang dan jasa. Perjanjian memiliki tujuan untuk menciptakan keadaan yang lebih baik bagi kedua belah pihak.

## **2. Tinjauan Tentang Sengketa Tanah**

### **A. Pengertian Sengketa Tanah**

Sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau peserorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Sengketa dapat terjadi antara masyarakat dan antar lembaga. Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu, atau lembaga pada objek yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan antara mereka.

Penyebab adanya sengketa tanah ini sangat beraneka ragam, bisa karena proses sertifikasi tanah yang kurang jelas, adanya rasa abai administrasi pada properti sendiri sehingga mudah diklaim oleh pihak lain dan kelalaian lain yang menyebabkan

terjadinya tidak tertib administrasi.<sup>20</sup> Peraturan KepalaBadan Pertanahan Nasional Indonesia No.11 tahun 2016 menjelaskan bahwasengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas.

Secara mudahnya sengketa tanah adalah sebuah tanah yang hak kepemilikannya dipermasalahkan oleh kedua belah pihak. Yang dimana kedua belah pihak tersebut akan melakukan perebutan terkait dengan hak kepemilikan dari tanah tersebut. Sampai saat ini tanah sengketa juga merupakan sebuah kasus yang sering ditemukan di Negara Indonesia. Sebuah fakta dari Kementrian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ART/BPNK) menunjukkan jika sudah melakukan banyak penanganan terkait dengan kasus pertanahan. Kasus tanah sengketa tersebut diindikasi adanya tangan mafia tanah di dalamnya.

Bahkan untuk jenis kasus yang terkait dengan tanah sengketa juga beragam. Contohnya adalah kasus tentang pemalsuan dokumen, perubahan batas tanah secara ilegal dan jenis-jenis masalah lainnya. Melihat hal tersebut, tentunya kita juga harus tahu jika dalam membeli sebidang tanah memang wajib jeli terkait dengan hak kepemilikan, luas tanah, surat dan lain sebagainya.

---

<sup>20</sup>Nia Kurniati, 2016, '*Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*', Bandung : PT Refika Aditama, Hal. 178-179

## **B. Unsur-unsur Sengketa Tanah**

Unsur-unsur sengketa tanah dapat meliputi:

### **1. Klaim kepemilikan**

Perselisihan mengenai siapa yang memiliki hak atas suatu tanah. Sengketa tanah sering kali terjadi karena klaim kepemilikan yang berselisih antara dua pihak yang menganggap dirinya sebagai pemilik yang sah. Hal ini bisa disebabkan oleh perbedaan interpretasi terhadap dokumen kepemilikan, sertifikat tanah ganda, pewarisan yang rumit, atau bahkan perubahan batas tanah yang tidak tercatat dengan jelas.

### **2. Batas-batas properti**

Pertentangan mengenai batas-batas fisik antara properti yang berdekatan. Sengketa tanah batas properti adalah perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai batas-batas fisik atau hukum dari suatu properti. Hal ini bisa meliputi perbedaan pendapat tentang lokasi tepat dari batas properti, hak kepemilikan, hak penggunaan tanah, atau klaim-klaim legal terkait kepemilikan tanah.

### **3. Pembagian warisan**

Perselisihan terkait dengan pembagian properti antara ahli waris. Sengketa tanah pembagian warisan adalah perselisihan yang muncul antara ahli waris atau keluarga terkait pembagian tanah yang diwariskan oleh seseorang yang telah meninggal. Sengketa semacam ini seringkali kompleks dan dapat melibatkan aspek-aspek hukum, budaya, dan emosional yang kompleks.

Solusi biasanya melibatkan mediasi, negosiasi, atau bahkan penyelesaian di pengadilan.<sup>21</sup>

#### 4. Gangguan hak

Perselisihan terkait dengan hak penggunaan tanah, seperti hak lewat atau hak air. Sengketa tanah adalah perselisihan antara pihak-pihak yang berbeda mengenai kepemilikan atau hak atas suatu tanah. Gangguan hak bisa terjadi ketika salah satu pihak menggunakan atau mengklaim hak atas tanah yang sebenarnya dimiliki atau diakui oleh pihak lain. Hal ini dapat mengakibatkan konflik hukum dan kepastian atas kepemilikan tanah.<sup>22</sup>

#### 5. Masalah kontrak

Sengketa yang timbul dari kontrak sewa, kontrak jual beli, atau perjanjian lain yang berkaitan dengan tanah. Sengketa tanah yang berkaitan dengan masalah kontrak bisa berasal dari berbagai hal, seperti ketidaksepakatan mengenai syarat-syarat kontrak, interpretasi yang berbeda terhadap kontrak, pelanggaran kontrak, atau bahkan penyalahgunaan kekuasaan oleh salah satu pihak. Ini bisa meliputi sengketa tentang hak kepemilikan, pembayaran, kewajiban perawatan, atau bahkan perubahan kondisi yang tidak terduga.

#### 6. Pencemaran atau kerusakan lingkungan

Perselisihan yang berkaitan dengan kerusakan lingkungan atau pencemaran yang memengaruhi properti tanah. Sengketa tanah bisa timbul karena perbedaan klaim atas kepemilikan, sedangkan sengketa pencemaran atau

---

<sup>21</sup>*Ibid*, Hal.182

<sup>22</sup>*Ibid*, Hal.185

kerusakan lingkungan bisa terjadi akibat dampak negatif aktivitas manusia terhadap lingkungan, seperti polusi udara, air, atau tanah.

#### 7. Perubahan tata ruang

Perselisihan terkait dengan perubahan peruntukan lahan atau izin pembangunan yang mempengaruhi nilai atau penggunaan tanah. Sengketa tanah dan perubahan tata ruang dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti perbedaan interpretasi terhadap dokumen-dokumen hukum, konflik kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat, perubahan kebijakan pemerintah terkait tata ruang, dan ketidaksetujuan atas pembangunan atau penggunaan lahan tertentu.

### **3. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah dan Wanprestasi**

#### **A. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan



lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

## **B. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian.

Wanprestasi merupakan salah satu risiko wajib dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, apalagi perjanjian tersebut melibatkan uang. Sebelum

melakukan kesepakatan di atas materai, harus berhati-hati dalam memilih rekan kerja untuk bekerja sama. Akan tetapi, apabila sudah terlanjur terjebak dalam perjanjian dengan potensi wanprestasi tinggi, dapat mengajukan gugat wanprestasi ke pengadilan perdata.

Pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan ini, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Sementara gugatan wanprestasi diajukan aturan KUHP pada Pasal 1267.

Ada beberapa pasal-pasal wanprestasi lainnya, yaitu:

1. Pasal 1243 BW mengenai kewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh salah satu pihak;
2. Pasal 1267 BW mengatur pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian;
3. Pasal 1237 ayat (2) BW terkait penerimaan peralihan resiko sejak wanprestasi;
4. Pasal 181 ayat (2) HIR tentang penanggung biaya perkara di pengadilan;

Contoh dari wanprestasi sering dijumpai dalam hal utang-piutang, kerja sama suatu bisnis atau proyek dalam lain sebagainya. Pada kasus utang-piutang dimana kreditur tidak sanggup dalam membayar kewajibannya dengan berbagai alasan, sehingga pihak debitur merasa dirugikan.

Sedangkan contoh wanprestasi dalam kerja sama bisnis atau proyek, terjadi antara dua pihak yaitu pemodal dan pelaku usaha. Apabila bisnis menghasilkan keuntungan atau laba, presentase pembagian profit tidak sesuai dengan perjanjian di awal. Maka salah satu pihak akan mengalami kerugian.

Berikut pengertian wanprestasi dari beberapa sumber buku :

1. Menurut Harahap, wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.
2. Menurut Muhammad, wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang.
3. Menurut Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari surat perjanjian.
4. Menurut Erawaty dan Badudu, wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.
5. Menurut Saliman, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lali melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Jadi wanprestasi merupakan tindakan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas materai sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya.

### **C. Hak dan Kepemilikan Para Pihak**

#### **a) Hak**

Hukum yang mengatur hubungan hukum antara tiap orang, tiap masyarakat, tiap lembaga, bahkan tiap Negara. Hubungan hukum tersebut terlaksana pada hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua sisi. Sisi yang satu ialah hak dan sisi lainnya adalah kewajiban. Tidak ada hak tanpa kewajiban. Sebaliknya, tidak ada kewajiban tanpa hak. Karena pada hakikatnya sesuatu itu ada pasangannya. Hak adalah suatu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum. Suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Baik pribadi maupun umum. Dapat diartikan bahwa hak adalah sesuatu yang patut atau layak diterima. Contoh hak untuk hidup, hak untuk mempunyai keyakinan.

Hak dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu dari segi eksistensi hak itu sendiri, dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bernegara dan dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bermasyarakat. Dari segi eksistensi hak itu sendiri, terdapat dua macam hak, yaitu hak orisional dan hak derivatif. Dalam kaitannya dengan kehidupan bernegara, terdapat hak-hak dasar dan hak-hak politik. Hak-hak dasar itu sendiri dibedakan antara hak-hak dasar yang bersifat klasik dan hak-hak dasar sosial. Dilihat dari segi keterkaitan antara hak itu dan kehidupan bermasyarakat, terdapat hak-hak privat yang terdiri dari hak-hak absolut dan hak-hak

relatif. Disamping itu masih terdapat sejenis hak yang lain yang baru menjadi perbincangan pada 1890 di Amerika Serikat yaitu privacy

Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum antara lain:

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek hak itu, ia juga disebut sebagai orang yang memiliki hak atas barang yang menjadi sasaran dari hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan.
4. Perbuatan yang diberikan itu disebut dengan objek dari hak.
5. Setiap hak menurut hukum itu mempunyai title, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatkannya hak itu pada pemiliknya.

Hak – hak dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Hak-hak yang sempurna dan yang tidak sempurna

Hak yang sempurna adalah yang dapat dilaksanakan melalui hukum seperti kalau perlu melalui pemaksaan hukum. Hak yang tidak sempurna adalah yang diakui oleh hukum, tetapi tidak selalu dilaksanakan oleh pengadilan, seperti hak yang dibatasi oleh lembaga daluarsa.

- b. Hak-hak utama dan tambahan.

Hak utama adalah yang diperluas oleh hak-hak lain. Hak tambahan adalah hak yang melengkapi hak-hak utama, seperti perjanjian sewamenyewa tanah yang memberikan hak tambahan kepada hak utama dari pemilik tanah.

#### **D. Tujuan Jual Beli Tanah**

Tujuan jual beli tanah adalah untuk mengatur transaksi kepemilikan tanah antara pihak-pihak yang terlibat. Tujuan utama jual beli tanah adalah untuk mentransfer hak milik atau hak guna atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan itikad baik dari kedua belah pihak, serta harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah tersebut.

Dalam transaksi jual beli tanah, pihak penjual bertanggung jawab untuk memberikan tanah tersebut kepada pembeli sesuai dengan apa yang telah disepakati, sementara pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga tanah sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Tujuan jual beli tanah dalam hukum perdata adalah untuk menciptakan kesepakatan yang sah dan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut kepada pihak yang membelinya.

#### **E. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Menurut Satrio (1999) terdapat tiga bentuk wanprestasi:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Seorang debitur yang memiliki suatu prestasi terhadap si kreditur tetapi tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah di perjanjikan. Dalam hal ini debitur telah dikatakan wanprestasi jika hal itu dilakukan dengan kesadaran atau tanpa suatu keadaan yang memaksa debitur tidak dapat melaksanakan kewajibanya.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

Seperti yang sudah di contohkan di atas bahwa pelaksanaan mengenai waktu prestasi adalah suatu kewajiban jika hal itu sudah di tetapkan didalam perjanjian, yang mana ketepatan waktu itu menentukan suatu prestasi dapat dikatan prestasi sesuai dengan keinginan si kreditur.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai

Debitur melaksanakan suatu prestasi tetapi dalam pelaksanaannya debitur melaksanakan apa yang berbeda dari isi perjanjian.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun yang menjadi ruang lingkup penelitian dalam skripsi ini adalah untuk memeberikan batasan masalah yang akan diteliti oleh peneliti. Batasan masalah dalam penelitian adalah. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Atas Terjadinya Wanprestasi Salah Satu Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi) dan Bagaimana Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Penggugat Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi).

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah penelitian kepustakaan *Library research* atau proses pencarian, pengumpulan, dan analisis informasi yang dilakukan di perpustakaan atau menggunakan sumber-sumber informasi yang tersedia secara online, seperti basis data akademis, jurnal elektronik, dan e-book. Tujuannya adalah untuk mendapatkan informasi yang relevan dan mendalam tentang topik penelitian yang sedang diinvestigasi. Penelitian jenis kepustakaan yaitu penelitian yang mengkaji melalui literatur, buku-buku, jurnal, penelitian berdasarkan data kepustakaan.

#### **C. Metode Pendekatan Masalah**



Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Pendekatan Undang-undang (*Satute Approach*) Metode pendekatan dilakukan dengan menelaah seluruh produk undang undang yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yaitu UU No. 30 tahun 1999 dan UU No.4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman dan KUHPerdara.
2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) Dalam menggunakan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusan-putusan. Sesuai dengan Studi Kasus Nomor 100/Pdt.G/2020/PN.Cbi.

#### **D. Sumber Bahan Hukum**

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan deskripsi mengenai apa yang seyogiannya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Penelitian ini memiliki sumber hukum yakni:<sup>24</sup>

##### **1. Bahan hukum primer**

Merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

##### **2. Bahan hukum sekunder**

Adalah bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat di

---

<sup>23</sup>Herlien Budiono, Ajaran Umum “*Hukum Perjanjiandan Penerapannya dibidang Kenotariatan*”, Citra Aditya Bakti,Bandung, 2011, Hal. 36

<sup>24</sup>Martha Eri Safira, Op.Cit, Hal. 90-94

lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam seperti internet dan hukum-hukum lain.

### **3. Bahan hukum tersier**

Sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normative hukum dengan pendekatan studi kasus. Penelitian ini bersifat kepustakaan atau *Library Research*. Melalui metode ini dilakukan pengungkapan isi undang-undang yang telah dipaparkan secara otomatis. Metode ini bertujuan untuk mengumpulkan data-data dan informasi dengan bantuan berbagai macam buku, majalah hukum, artikel hukum dan dokumen lainnya.<sup>25</sup>

## **F. Analisis Data**

Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis data secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Metode ini dilakukandengan menggunakan logika induktif, untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat khusus menjadi kasus yang bersifat umum. Melalui metode ini penulis berusaha menemukan jawaban atas permasalahan yang ada.

---

<sup>25</sup>Yati Nurhayati, Ifrani, M.Yasir Said, ‘‘Metodologi Normative Dan empiris dalam perspektif ilmu hukum’’, *Jurnal penegakan hukum Indonesia*”, Vol. 2 No. 1 (2021) Hal.3

