

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era globalisasi dan pertumbuhan ekonomi yang pesat, transaksi jual beli tanah menjadi salah satu aktivitas ekonomi yang paling sering terjadi di Indonesia. Tanah sebagai aset strategis sering kali menjadi objek perlindungan hukum, terutama ketika terjadi pemabatalan sepihak atau pelanggaran dalam perjanjian yang juga dapat dikatakan sebagai wanprestasi.

Perjanjian adalah suatu ikatan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Ikatan tersebut mengikat dan harus dihormati oleh semua pihak dalam perjanjian. Namun, dalam pelaksanaan perjanjian, sering terjadi keadaan dimana salah satu pihak melakukan pembatalan secara sepihak, misalnya karena merasa dirugikan, adanya wanprestasi (gagal memenuhi kewajiban), atau alasan lain yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian.

Pembatalan sepihak dalam perjanjian merupakan tindakan salah satu pihak yang membatalkan perjanjian tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak lain sebelum jangka waktu berakhir atau tanpa memenuhi ketentuan yang telah disepakati bersama. Fenomena ini sering terjadi dalam praktik hukum perdata dan menimbulkan konsekuensi hukum yang beragam, mulai dari kewajiban ganti rugi hingga pembatalan keseluruhan perjanjian.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata berbunyi sebagai berikut *“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”*. Pengertian tersebut

oleh Subekti ditafsirkan sebagai suatu peristiwa etika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Setiap perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara tertulis dan tidak tertulis atau lisan. Jika perjanjian itu dinyatakan secara tertulis maka perjanjian tersebut disertai dengan paraf atau tanda tangan sebagai bukti bahwa penjual setuju menyerahkan hak milik atas benda kepada pembeli, dan perjanjian secara lisan merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak terjadi dalam masyarakat.¹

Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang dirumuskan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam teori hukum perjanjian dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik.”²

Perjanjian Jual Beli menerangkan hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli.

Perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan “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”.

Di Indonesia, penjualan jual beli tanah sering melibatkan perubahan syarat kontrak secara sepihak, seperti kenaikan harga tanpa persetujuan, penyerahan, atau bahkan penyerahan hak kepada pihak ketiga .

Jika melihat Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan

1Tresna I.W. Nusa, Meiske Sondakh, Josina Emelia Londa, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi” *Jurnal Lex Privatum*, Vol.XI, No.4, Mei 2023, Hlm. 2.

2 Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 17

kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, maka atas dasar pasal tersebut pembatalan perjanjian secara sepihak dapat dilakukan tetapi atas dasar kesepakatan bersama antara para pihak dan perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Tidak adanya acuan atau batasan kapan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dikahiri karena wanprestasi. Pasal 1266 KUHPerdata hanya menjelaskan keharusan pembatalan melalui putusan Hakim. Apabila ternyata debitur melakukan kesalahan yang serius, kemudian pembatalan harus melalui pengadilan, maka akan memberatkan pihak kreditur. Sedangkan, jika pihak kreditur yang membatalkan perjanjian secara sepihak karena debitur wanprestasi tanpa melalui pengadilan, maka dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 1266 KUHPerdata.

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh debitur dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Wanprestasi dibagi menjadi dua kategori, yaitu wanprestasi total dan wanprestasi sebagian. Ada pihak yang akan dirugikan jika ada wanprestasi, dan pihak itu adalah kreditur. Untuk memahami bahwa seseorang membutuhkan prestasi atau telah dirugikan, seseorang harus bertindak dengan hati-hati atau dengan tagihan yang secara khusus dimaksudkan untuk memastikan bahwa prestasi dilakukan segera atau pada waktu yang telah ditentukan, kecuali jika debitur jelas-jelas marah dan telah diperingatkan untuk tidak melaksanakan apa yang diperlukan sehubungan dengan perjanjian yang telah diselesaikan³.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dianggap lalai apabila ia tidak memenuhi prestasi setelah diberikan peringatan secara patut. Dalam bidang doktrin dan yurisprudensi, surat peringatan ini dikenal dengan istilah somasi. Sehingga wanprestasi dalam perjanjian menunjukkan perlunya penguatan mekanisme perlindungan hukum

³ Nur Azza Morlin Iwanti, Taun¹*Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku*) Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS" Vol. VI, No. 2, Desember 2022, hal. 2

bagi konsumen.

Tanah merupakan sumber daya alam yang fundamental bagi kehidupan manusia, meliputi lahan untuk pertanian, pemukiman, industri, dan ekosistem. Hak milik atas tanah Merujuk pada kumpulan hak hukum yang memberikan individu, kelompok, atau entitas otoritas negara untuk menguasai, menggunakan, dan mengelola tanah. Konsep ini berkembang dari norma sosial dan hukum, yang bervariasi antar budaya dan negara. Di Indonesia, hak milik tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang membedakan antara hak milik penuh untuk warga negara Indonesia dan hak-hak lain seperti hak guna usaha atau hak sewa. Hak milik tanah secara hukum mencakup prinsip-prinsip seperti eksklusivitas, transferabilitas, dan pembatasan.

Menurut “Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, *hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah*”⁴,

Jenis hak utama meliputi hak milik penuh, yang memberikan kendali penuh kepada pemilik; hak guna usaha untuk perusahaan atau investasi jangka panjang; hak guna bangunan untuk pembangunan properti; hak pakai untuk penggunaan tanpa kepemilikan penuh; serta hak sewa sebagai kontrak sementara.

⁴ Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

Tabel 1.

Putusan Hakim Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

No	Nomor Putusan	Identitas Para Pihak		Objek Sengketa	Petitum Penggugat	Amar Putusan	Ket
		Penggugat	Tergugat				
1	Nomor : 170/Pdt.G /2015/PN Gin.	Ida Bagus Kumara Yadnya SE	I Nengah Sunantra	Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang diperjanjikan dalam akta perjanjian jual beli nomor 80 tertanggal 27-04-2015 [lima oktober dua ribu sembilan] [dua puluh tujuh April dua ribu lima belas] pukul 13.30 Wita [sebelas waktu Indonesia bagian tengah] hadir dihadapan I Gde Eka Putra Martono, SE., SH., Mkn., Notaris di Gianyar adalah perbuatan wanprestasi. 3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang telah ditimbulkan baik secara materiil maupun immateriil sebagai berikut:	<u>MENGADILI:</u> 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 411.000,00 (empat ratus sebelas ribu rupiah).	Belum inkraht

					a. Kerugian Materiil : Sebesar Rp. 220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah) yaitu uang dibayarkan kepada Tergugat sebagai cicilan pembayaran atas satu ruko yang dijual kepada Penggugat ; Sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan untuk pembangunan empat buah ruko, berupa pembelian material dan ongkos tukang; Total kerugian materiil = Rp. 250.000.000,- + Rp 220.000.000,- = Rp. 470.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh juta rupiah). b. Kerugian immateriil b.1. Tiga buah ruko yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat adalah telah direncanakan secara teliti oleh Penggugat untuk dijual kembali dengan harga Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) per satu ruko sehingga bila laku dijual Penggugat memperoleh uang adalah sebagai berikut : - 3 buah Ruko x Rp. 750 jt,- = Rp. 2.250.000.000, -Sedangkan sisa hutang		
--	--	--	--	--	--	--	--

					pembayaran satu ruko Penggugat sebesar: Rp. 280.000.000,(dua ratus delapan puluh) - Kewajiban Penggugat dengan Kontraktor sebesar :-Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) - Maka total keuntungan yang didapat oleh Penggugat adalah: Rp.2.250.000,000,00 - Rp.930.000.000,00 = Rp.1.320.000.000,00 (Satu milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah). b.2. Kerugian moril yang diderita oleh Penggugat hal mana Penggugat adalah sangat besar karena menimbulkan ketidakpercayaan terhadap kemampuan dan pribadi Penggugat. Penggugat adalah seorang pengusaha yang berhubungan dengan banyak pihak dan bergantung kepada kepercayaan dari kolega . Akibat dari perbuatan ingkar janji dari Para Tergugat, menyebabkan banyak pihak yang selama ini percaya berubah menjadi tidak percaya dengan Penggugat, hal mana Penggugat dianggap tidak bisa bekerja dengan baik, sehingga		
--	--	--	--	--	--	--	--

					apabila diuangkan maka kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah). -Bahwa berdasarkan rincian tersebut maka total kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.1.320.000.000,- Rp.1.000.000.000, + Rp. 2.320.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah). 4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan [conservatoir beslaag] terhadap barang milik Tergugat berupa:- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 2113 - Desa Gianyar, yang letak dan batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31-03-1993 [tiga puluh satu Maret Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh tiga], Nomor: 1415/1993, luas 277 m2 [dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi], tercatat atas nama Tergugat : I Nengah Sunantra. Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak akan berdiri atau		
--	--	--	--	--	--	--	--

					tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipandang sebagai barang tak bergerak an merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. 5. Menghukum-Tergugat membayar uang paksa [dwangsom] sebesar Rp. 2.000.000,- [dua juta rupiah] setiap hari dari kelalaian memenuhi isi putusan ; 6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng; Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali [uitvoerbaar bij Voorraad].--		
2	Nomor : 204.Pdt/201 6/PN/ DPS	Ida Bagus Kumara Yadnya SE	I Nengah Sunantra	Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	<u>Dalam Pokok Perkara:</u> 1. Mengabulkan Permohonan Pembanding untuk seluruhnya; 2. Menyatakan Terbanding telah melakukan Wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum dengan	<u>MENGADILI :</u> 1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ; 2. Membatalkan Putusan	Belum incracht

					mengambil sertifikat hak milik No. 2113 , luas 277 M2 yang disimpan di Kantor Notaris I Gede Eka Putra Martono, SE, SH, MKn. secara sepihak. (vide bukti surat P-1, dan P-19); 3. Menghukum Terbanding membayar ganti rugi baik materiil maupun imateriil sebesar Rp. 11.790.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah); 4. Menghukum Terbanding membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan	Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 170 / Pdt.G / 2015 / PN.Gin,Tanggal 10 Agustus 2016, yang dimohonkan banding. <u>Mengadili Sendiri</u> Dalam Provisi : • Menyatakan Tuntutan Provisi tidak dapat diterima ; Dalam Pokok Perkara : 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; 2. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang diperjanjikan dalam akta perjanjian jual beli nomor 80 tertanggal 27-04-2015 [dua puluh tujuh April dua ribu lima belas] pukul 13.30 Wita [waktu Indonesia bagian tengah] hadir dihadapan I Gde Eka Putra Martono, SE., SH., MKn., Notaris di Gianyar adalah perbuatan	
--	--	--	--	--	---	---	--

						wanprestasi. 3. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materiil Sebesar Rp. 220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat yaitu uang yang dibayarkan kepada Tergugat sebagai cicilan pembayaran atas satu ruko yang dijual kepada Penggugat ; 4. Menghukum Terbanding / semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);- 5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;	
3	Nomor: 3466 K/Pdt/201 7	I Nengah Sunantra	Ida Bagus Kumara Yadnya SE	Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor	<u>MENGADILI:</u> 1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Nengah Sunantra tersebut;	Inkracht

					204/PDT/2016/PT Dps. Dengan mengadili sendiri yaitu; a) Menolak gugatan Termohon kasasi untuk seluruhnya; b) Menghukum Termohon kasasi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;	2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)	
4	Nomor : 17 PK/Pdt/201	I Nengah Sunantra	Ida Bagus Kumara Yadnya SE	Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	1. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Januari 2018 Nomor 3466 K/Pdt/2017; DAN <u>Mengadili Sendiri</u> 1. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding/TermohonKasasi/Termohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;	<u>MENGADILI</u> 1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I Nengah Sunantra tersebut; 2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);	Inkracht

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“STUDI KASUS TENTANG PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA PEMBATALAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka penulis merumuskan masalah atau penelitian sebagai berikut:

1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri Menolak Gugatan Penggugat?
2. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk Mengetahui Alasan Hakim Pengadilan Negeri Menolak Gugatan Penggugat.
- 2) Untuk Mengetahui Alasan Hakim Pengadilan Tinggi Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.

b. Manfaat penelitian

- 1) Kegunaan Teoritis.

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insane akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya di dalam hukum perdata dalam hal untuk mengetahui: Alasan Hakim Pengadilan Negeri Menolak Gugatan Penggugat, Alasan Hakim

Pengadilan Tinggi Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.

2). Kegunaan Praktis

Dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi tentang “Deskripsi Tentang Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah” serta untuk menambah wawasan pembaca pada bidang ilmu hukum perdata serta merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dengan judul: **“Studi Kasus Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah”** adalah hasil karya penulis sendiri, penelitian ini tidak berisikan materi yang dipublikasikan atau ditulis oleh orang lain terkecuali bagian tertentu yang menyusun ambil sebagian acuan, hal ini dimaksudkan agar menghindari adanya plagiat atau penjiplakan terhadap materi yang pernah ada.

Dibawah ini penulis uraikan beberapa judul yang mempunyai kemiripan dengan judul yang penulis akan teliti. Beberapa judul-judul itu diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Nama : Ninda Yunissa Fadhly
- Univversitas : Universitas Islam Riau
- Judul Skripsi : Tinjauan terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena wanprestasi
- Rumusan Masalah : 1. Bagaimana terjadinya pembatalan jual beli karena wanprestasi dalam perjanjian tersebut?
2. Bagaimana itikad baik pembeli dalam perjanjian jual beli karena wanprestasi tersebut?
- 2) Nama : Dera Puji Lestari
- Universitas : Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 1445 H/2023 M
- Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/Pn Kbr
- Rumusan Masalah : 1. Bagaimana putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan terhadap sengketa pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adat Minangkabau?
2. Bagaimana putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan terhadap sengketa pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adat Minangkabau?

- 3) Nama : Rizki Amelia
Universitas : Universitas Nasional
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Lisan (Studi Kasus Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/Pn.Jkt.Tim)
Rumusan Masalah : 1. Bagaimanakah Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan?
2. Bagaimanakah Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor : 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada?
- 4) Nama : Syanisah Rizki Amalia Zebua
Universitas : Universitas Borneo Tarakan
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan
Rumusan Masalah : 1. Pertimbangan hukum Hakim dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah pada perkara Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Dpu dan Nomor 138/Pdt.G/2021/PN Cbi?
2. Akibat hukum pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah?
- 5) Nama : Nadia Teresia Simanjuntak
Universitas : Universitas Hkbp Nommensen
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Menderita Kerugian Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah

Beserta Bangunan Diatasnya Secara Sepihak Oleh Penjual
(Studi Putusan Nomor :1/Pdt.G.S/2024/Pn Ban)

- Rumusan Masalah :
1. Bagaimana kedudukan hukum dari perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh penjual dalam perjanjian jual beli menurut hukum perdata di Indonesia?
 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang menderita kerugian akibat pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak oleh penjual berdasarkan hukum perdata ?
 3. Bagaimana dasar hukum Pertimbangan Hakim majelis dalam menjatuhkan putusan terhadap perjanjian jual beli tanah beserta bangunan diatasnya berdasarkan Putusan Nomor 1/Pdt.G.S/2024/PN Ban?

Berdasarkan Hasil Pencarian Pada Penelusuran Online, Penulis Menemukan Beberapa Skripsi Yang Mirip Dengan Judul Yang Penulis Teliti Adalah Sebagai Berikut:

E. Metode Penelitian.

1. Sifat penelitian

Sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif yaitu peneliti mendeskripsikan atau menggambarkan, menguraikan dan menjelaskan suatu keadaan atau peristiwa yang sejelas mungkin tanpa perlakuan terhadap objek yang diteliti.

Dalam Penelitian ini peneliti ingin menggambarkan tentang Alasan Hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat, Alasan Hakim Pengadilan Tinggi

membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder.

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum⁵

3. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan suatu atribut, sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Penelitian ini mempunyai dua variabel yaitu:

a. Variabel Bebas (*independent variable*)

Variabel bebas adalah factor yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah: Alasan Hakim Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat, Alasan Hakim Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

⁵ Soerjono soekanto, Sri mamudji, 2014, *penelitian hukum normatif*, rajagrafindo persada, hlm. 23.

b. Variabel Terikat (*dependent variable*)

Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau variabel yang timbul atau terjadi karena dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah Putusan Hakim Dalam Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

4. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang di peroleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini adalah:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat. Bahan hukum primer terdiri dari norma atau kaidah dasar, Peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi dalam perbuatan perundang-undangan, trakta dan putusan-putusan Hakim lainnya. Bahan hukum primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

a) Undang- Undang.

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) (HIR) Herzien Inlandsch Reglement yaitu hukum acara perdata yang berlaku di jawa dan Madura.
- 3) (RBG) Rechtreglement voor de Buitengewesten yaitu hukum acara perdata yang berlaku di luar jawa dan Madura.

b) Putusan Pengadilan

- 1) Putusan Nomor: 170/Pdt.G/2015/PN.Gin
- 2) Putusan Nomor: 204/Pdt/2016/PT.Dps
- 3) Putusan Nomor: 3466 K/Pdt/2017
- 4) Putusan Nomor: 171 PK/Pdt/2019

2). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum, kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian.

3). Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum dan ensiklopedia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut itu dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

6. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka teknik selanjutnya adalah analisis data yaitu proses mengolah data dengan cara data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara deskriptif, kualitatif, yaitu analisis yang bersifat

deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan guna menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.