

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia yang juga memiliki nilai ekonomi tinggi. Meningkatnya kebutuhan akan tanah, seperti untuk keperluan tempat tinggal, melakukan usaha, maupun investasi menyebabkan adanya peningkatan di sektor jual beli tanah . Oleh karena itu, kehidupan manusia sangat bergantung Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi, kebutuhan yang melibatkan tanah terus meningkat . Ada beberapa cara untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan suatu tanah, salah satunya adalah dengan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli, hak atas tanah dapat berpindah tangan dari satu pihak ke pihak lain atau dapat diubah kepemilikannya. Transaksi jual beli tanah melibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Transaksi dalam jual beli dapat dianggap sebagai sebuah perjanjian karena adanya keterikatan antara dua orang saat terjadinya peralihan hak atas tanah.

Perjanjian adalah suatu proses atau peristiwa yang terjadi antara satu individu dengan individu lain atau beberapa individu lain, berjanji untuk mematuhi dan menjalankan suatu perjanjian yang telah dibuat, perjanjian juga diterjemahkan dalam bahasa belanda dari kata *overeenkomst* dan *agreement* merupakan terjemahan dari *toestemming*, diartikan sebagai *wilsovereenstemming* (sesuai keinginan/kesepakatan). ¹Maka istilah perjanjian atau suatu perjanjian tidak asing lagi ditelinga banyak masyarakat, Dalam kehidupan sosial, manusia memiliki

¹Khoirul Ummam, Deny Guntara, Muhamad Abas, *Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 Kuhperdata*, Jurnal Ilmu Hukum "The Juris", Vol. VII, No. 1, (Juni 2023), hlm. 134.

tujuan untuk memenuhi kebutuhannya sendiri, sehingga anggota sosial perlu menjalin serangkaian hubungan atau hubungan untuk mencapai tujuan dan melindungi kepentingannya sendiri.

Menurut pendapat yang dianut secara luas (*communis opinio cloctortinz*), perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan padanya menimbulkan akibat hukum.² Hal ini sependapat dengan pernyataan Sudikno bahwa “perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan akibat hukum berdasarkan suatu perjanjian”. Di Indonesia sendiri perjanjian diatur dalam KUHPerdara disebutkan pada Pasal 1313 KUHPerdara yaitu: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu Perjanjian perlu adanya isi yang menuhi unsur syarat suatu perjanjian yang memiliki kekuatan hukum atau sah dimata hukum, disebutkan dalam pasal 1320 KUHPersata, syarat-syaratnya yaitu:

- a. Kesepakatan.
- b. Kecakapan.
- c. Objek atau hal tertentu.
- d. Causa/Sebab yang halal.

Syarat-syarat yang harus terpenuhi dalam membuat suatu perjanjian yang sah termuat secara jelas disebutkan diatas terdapat empat syarat penting yang telah disebutkan secara terperinci sebelumnya, syarat pertama dan syarat kedua yang dikatakan sebagai syarat subjektif jika tidak terpenuhi maka perjanjian ini dapat dibatalkan, namun jika syarat ketiga dan syarat keempat yang dikatakan sebagai syarat objektif jika tidak terpenuhi syarat-syarat ini maka perjanjian batal demi

²*Ibid.*

hukum perjanjian yang telah dibuat. Akan tetapi jika perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan serta peralihan haknya tentunya tidak cukup hanya sekedar perjanjian biasa walaupun perjanjian itu telah dibuat dan disepakati serta memenuhi syarat pada pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam peralihan hak tanah dan bangunan tidak cukup hanya itu saja, Setiap kali hak atas tanah berpindah, harus dibuatkan akta di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Apabila Perjanjian Jual Beli tidak dilaksanakan di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), maka Perjanjian Jual Beli tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi apabila tidak ada Perjanjian Jual Beli maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau diubah menjadi nama pemilik baru di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Kemudian peralihan hak tanah merupakan serangkaian bentuk yang harus memenuhi syarat syarat dan ketentuan yang menjadi dasar peralihan itu dapat terpenuhi.

Dalam pasal 1313 KUHPdata yang berbunyi “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Proses perjanjian jual beli tanah tidak bisa dilakukan sesuka hati, melainkan harus sesuai dengan peraturan hukum yang sedang berlaku . Tujuannya adalah untuk memastikan kepastian hukumnya di dalam sebuah transaksi, menghindari perselisihan kepemilikan di masa depan, dan melindungi

hak kedua belah pihak. Tanah sebagai objek dalam sebuah transaksi biasanya menjadi aset penting bagi pihak-pihak yang terlibat. Namun, permasalahan yang muncul dalam transaksi jual beli tanah juga tidak bisa dibilang sedikit, dan salah satunya adalah wanprestasi. Wanprestasi adalah kelalaian debitur dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama kreditur . Wanprestasi merupakan salah satu risiko yang sering dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, apalagi perjanjian tersebut berhubungan dengan uang. Wanprestasi atau biasa disebut pelanggaran kontrak, dalam perjanjian jual beli tanah dapat terjadi dalam berbagai macam bentuk, seperti penjual yang tidak dapat menyerahkan akta properti (tanah) sesuai waktu yang disepakati atau bahkan tidak menyerahkan properti sama sekali, dan bisa jadi dari pembeli yang mungkin lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian . Keadaan seperti ini tidak hanya dapat merugikan salah satu pihak tetapi juga dapat mengakibatkan kerugian yang cukup besar, baik dari segi finansial maupun dari segi kepercayaan dalam transaksi jual beli tanah. Wanprestasi yang terjadi dalam kegiatan jual beli tanah dapat menyebabkan beberapa akibat hukum, seperti tidak berlakunya perjanjian jual beli dan tidak berpindahnya hak milik tanah. Agar masalah ini tidak terjadi, Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan ketentuan, termasuk prosedur pengurusan sertifikat dan perjanjian pengikatan jual beli). Menurut Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak usaha, hak guna bangunan, dan hak guna pakai diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak tersebut dapat diatur dengan perjanjian, undang-undang, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tabel.1**Putusan Pengadilan**

No	Nomor Putusan	Identitas Para Pihak		Objek Sengketa	Petitum Gugatan	Amar Putusan	Ket
		Pemohon	Termohon				
1.	No:10/Pdt.G/2015/PN Mm.	Sdr.Blasius Charles Goni	1)Sdr.Aloysius G.Tunggal 2)Sdri.Serafing Desanto	Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah	1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Maumere; 3) Menyatakan sah dan meyakinkan kesemua alat bukti yang diajukan penggugat dalam perkara ini; 4) Menyatakan hukum bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat, karena Para Tergugat selaku ahli waris yang meneruskan perbuatan keperdataan dari Martinus Tunggal almarhum melalikan kewajibannya; 5) Menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar sisa uang harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp.665.000.000; (Enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan harga pembelian barang-barang dan material milik Penggugat senilai Rp. 156.700.000; (Seratus lima puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) sehingga totalnya	DALAM EKSEPSI - Menolak eksepsi Pihak Para Tergugat; DALAM POKOK PERKARA: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi; 3. Menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar hutang atas jual beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp.665.000.000,- (enam ratus enam puluh lima juta rupiah); 4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.111.000,- (satu juta seratus sebelas ribu rupiah);	Belum Incraht

					adalah senilai Rp. 821.700.000; (Delapan ratus dua puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah); 6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa senilai Rp.1.000.000 (Satu juta rupiah) perharinya setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap; 7) Menyatakan putusan dalam perkara ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat menyatakan Verset, Banding ataupun Kasasi; 8) Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;		
2.	No:127/Pdt/2015/PT.KPG	1) Sdr.Alo sius G.Tungga 2) Sdri.Serafi ng Desanto	Blasius carles goni,		1. Menerima alasan-alasan di dalam Memori Banding 2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere tanggal 09 Juni 2015, Nomor : 10/Pdt.G/2015/PN.Mme 3. Penggugat tidak dapat diterima 4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya 5. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara baik untuk tingkat Pengadilan Negeri Maumere maupun Tingkat Banding.	MENGADILI : 1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut ; 2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor : 10/Pdt.G/ 2015/ PN.Mme tanggal 16 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut ; DALAM EKSEPSI : 1.Menolak eksepsi para pembanding semula Para Tergugat DALAM POKOK PERKARA : 1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;	Belum Incraht

						2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)	
3.	No:1515K/Pdt/2016	Sdr. Blasius Charles Goni,	1) Sdr. Alo sius G. Tungging 2) Sdri. Serafing Desanto		1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. 16 Juni 2015 tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada hari Senin tanggal 1 Februari 2016 sesuai Relaas Pemberitahuan Putusan Banding Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme.; 2. Bahwa selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2016 Pemohon Kasasi telah mengajukan/nyatakan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG., tanggal 28 Desember 2015 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere sesuai dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Akta/2016; 3. Bahwa pada hari Senin tanggal 22 Februari 2016 Pemohon Kasasi telah membuat, menandatangani dan menyerahkan memori	M E N G A D I L I 1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Sdr. Blasius Charles Goni tersebut; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015; MENGADILI SENDIRI: 3. Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi pihak Para Tergugat; 4. Dalam Pokok Perkara: a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; b. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi; c. Menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar hutang atas jual beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta	Incraht

					kasasi/risalah kasasi, dengan disertai alasan-alasannya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere untuk disampaikan ke Mahkamah Agung R.I.; 4. Bahwa permohonan kasasi ini diajukan untuk dan atas nama pribadi Pemohon Kasasi sebagai pihak yang berperkara tersebut di atas (vide Pasal 44 ayat (1a) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985); 5. Bahwa sesuai Pasal 44 juncto Pasal 46 juncto Pasal 47 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 mengenai tata cara, syarat-syarat dan tenggang waktu untuk mengajukan kasasi, dimana baik PermohonanKasasi dari Pemohon Kasasi maupun penyerahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan masih dalam tenggang waktu dan memenuhi undang-undang, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum, “Apabila permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dinyatakan dapat diterima” (ontvankelijk verklaard	rupiah); d. Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang ini yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,0	
4.	No:21 PK/Pdt/2016	1. Sdr. Aloysius G. Tunggal Sdr. Serafin Desanto			1. Tuntutan Pemohon: Mengajukan permohonan izin talak terhadap Termohon karena perkawinan tidak lagi bisa dilanjutkan. 2. Alasan Pemohon: Terjadi penindasan dan pengabaian dalam rumah	M E N G A D I L I: 1. Menyatakan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Sdr. ALOYSIUS G. TUNGGA L dan 2. Sdr. SERAFIN DESANTO tersebut tidak dapat diterima;	

					tangga, Termohon tidak mengakui nafkah yang diberikan Pemohon, serta sering terjadi percekocokan yang membuat tidak tercapainya tujuan perkawinan.	2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);	
--	--	--	--	--	---	---	--

Sumber : Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis merumuskan judul:**DESKRIPSI TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka penullis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Mengapa hakim Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat di kabulkan sebagian dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya?

C. Tujuan dan kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah yang dikemukakan diatas, makatujuan penulisan dari penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui alasan hakim Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat di kabulkan sebagian dalam perjanjian jual beli tanah
- b. Untuk mengetahui alasan hakim Pengadilan Tinggi menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya

2. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas,maka kegunaan penelitian ini adalah:

a. 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 didalam hukum perdata dalam hal untuk mengetahui:

- 1) Alasan hakim Pengadilan Negeri Dan Mahkamah Agung Menyatakan Gugatan Penggugat Di Kabulkan Sebagian Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.
- 2) Alasan hakim Pengadilan Tinggi Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

b. Kegunaan Praktis

Dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi tentang “Deskripsi tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli 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: “**Deskripsi tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli 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 : Anita Tampani
Asal PT/ Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Putusan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penggunaan Tanah Dan Bangunan
Rumusan Masalah : Mengapa Terhadap Perbuatan Hukum Penggunaan Tanah Dan Bangunan
2. Nama : Desmi Rina Christian Modok
Asal PT/ Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum
Judul Skripsi : Deskripsi Tentang Pembatalan Putusan Kasasi Oleh Hakim Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah
Rumusan Masalah : Apakah Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Hakim peninjauan Kembali Membatalkan Putusan Kasasi Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah ?
3. Nama : Ridolf Beny Ropa Rohi
Asal PT/ Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/Illmu Hukum

- Judul Skripsi : Deskripsi Putusan Judex Factie Dan Judex Juris Dalam Sengketa Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pt. Raga Perkara Ekaguna
- Rumusan Masalah :
1. Mengapa Judex Factie Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tinggi Menolak Gugatan Penggugat?
 2. Mengapa Judex Juris Mahkamah Agung Dan Peninjauan Kembali Mengabulkan Gugatan Penggugat ?
4. Nama : M Zulvan Sulaiman
- Asal PT/ Prodi : Universitas Islam Negeriraden Intan/ Hukum Ekonomi Syari'Ah (Muamalah)
- Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)
- Rumusan Masalah :
1. Bagaimana Pertimbangan Hakim Berdasarkan Dalam Memutuskan Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Dalam Putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu Di Pengadilan Negeri Kotabumi?
 2. Bagaimana Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terkait Sengketa Jual Beli Tanah Dalam Kewenangan Ahli Waris Dalam Putusan No 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu Di Pengadilan Negeri Kotabumi?
5. Nama : Daffa Aulia Dharma
- Asal PT/ Prodi : Universitas Islam Negeriraden Intan/ Ilmu Hukum
- Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang

Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif
Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor :
16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli ,Agar Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Dapat Memiliki Kekuatan Hukum Yang Pasti?
2. Bagaimana Status Jual-Beli Yang Dilakukan Tanpa Akta (PPAT) Khususnya Dalam Perkara Nomor:62/Pdt.G/2022/PN.Pwd?

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha menganalisa, menguraikan dan mendeskripsikan tentang objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menggambarkan, menjelaskan, dan menguraikan alasan Hakim Pengadilan Negeri,dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat dikabulkan sebagian dalam perjanjian jual beli tanah sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum; dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum

3. Variabel Penelitian

Dilihat dari masalah yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

a. Variabel Bebas (*Independent variable*)

Variabel bebas (*independent variable*) adalah variabel yang mempengaruhi variabel terikat. Adapun yang menjadi variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat dikabulkan sebagian dalam perjanjian jual beli tanah dan Alasan Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya.

b. Variabel Terikat (*Dependent variabel*)

Variabel Terikat (*dependent variable*) yaitu variabel yang dipengaruhi variabel bebas. Adapun yang menjadi variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan hakim terkait deskripsi tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

4. Jenis Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder. Data sekunder adalah, data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, serta peraturan perundang-undangan dan jurnal. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang mempunyai

kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan. Bahan Hukum Primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

1) Undang-undang

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- c) Herzien Inlandsch Reglement yaitu hukum acara perdata yang berlaku di Jawa dan Madura.
- d) Rechtreglement voor de Buitengewesten yaitu hukum acara perdata yang berlaku di luar Jawa dan Madura.

2) Putusan Pengadilan

- a) PUTUSAN Nomor: 10/Pdt.G/2015/PN Mme.
- b) PUTUSAN Nomor: 127/Pdt/2015/PT.KPG
- c) PUTUSAN Nomor: 1515 K/Pdt/2016
- d) PUTUSAN Nomor: 21 PK/Pdt/2016

b. 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.

c. 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 dan ensiklopedia hukum..

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 dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan jurnal.

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.