

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Herlien Budiono, kontrak atau perjanjian adalah tindakan hukum yang menyebabkan munculnya, berubahnya, atau hilangnya hak, serta membentuk hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Ini menghasilkan akibat hukum yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam konteks bisnis, perjanjian sangat penting karena tidak hanya menciptakan hak dan kewajiban, tetapi juga menjadi dasar bagi berbagai transaksi. Perjanjian jual beli, salah satu bentuk yang paling umum, memastikan bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak terlindungi secara hukum, mengurangi risiko konflik, dan meningkatkan kepercayaan dalam transaksi bisnis. Jual beli melalui lelang adalah contoh nyata di masyarakat yang menunjukkan pentingnya perjanjian dalam menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi.¹

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli, di mana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut dan berhak menerima barang yang dibeli. Perjanjian jual beli ini menciptakan kegiatan bisnis yang fundamental, yaitu jual beli, yang menjadi dasar dari banyak transaksi komersial lainnya. Kejelasan dalam merumuskan hak dan kewajiban dalam perjanjian sangat penting untuk mencegah terjadinya konflik di kemudian hari. Ketidakjelasan dalam perjanjian

¹ Jurnal Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Vol. 6, No. 4, Juni 2024. Hal 2

dapat menyebabkan wanprestasi, yang pada gilirannya dapat menimbulkan sengketa hukum.²

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki dampak hukum yang luas tidak hanya terhadap para pihak yang secara langsung terlibat dalam kontrak, tetapi juga terhadap pihak ketiga yang secara faktual atau hukum terdampak oleh pelaksanaan atau pembatalan kontrak tersebut. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, asas kebebasan berkontrak sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan syarat dan ketentuan dalam perjanjian. Namun, keleluasaan tersebut tetap dibatasi oleh kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik dan konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Dalam hukum perdata, seorang debitur dianggap telah lalai apabila Ia tidak memenuhi prestasinya setelah diberikan peringatan resmi (somasi), atau apabila perjanjian secara eksplisit menyatakan bahwa keterlambatan pelaksanaan otomatis dianggap sebagai kelalaian. Jika setelah dinyatakan lalai debitur tetap tidak memenuhi kewajiban, atau jika pemenuhan kewajiban hanya mungkin dilakukan setelah batas waktu terlampaui, maka debitur tersebut bertanggung jawab untuk mengganti segala konteks perjanjian jual beli tanah, wanprestasi sering kali terjadi dalam bentuk keterlambatan pembayaran, penolakan untuk menyerahkan objek, atau

² Jurnal Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Implikasinya Terhadap Konsumen Selaku Pihak Ketiga (Reza Azurma, Duwi Handoko) Volume 5 Number 2 (2025) January-June 2025 Page:1748-1765

pelanggaran syarat-syarat lain yang telah disepakati. Keadaan ini menjadi lebih kompleks apabila objek perjanjian telah dialihkan, dibangun, atau dijadikan objek transaksi lanjutan oleh pihak yang belum menyelesaikan kewajibannya. Dalam situasi seperti ini, pihak ketiga yang mungkin telah melakukan transaksi dengan salah satu pihak misalnya pembeli rumah yang dibangun di atas tanah sengketa akan menghadapi ketidakpastian hukum.³

Perjanjian semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum, persetujuan ini merupakan dasar untuk melakukan transaksi dagang dalam jual beli. Sedangkan jual beli Menurut Pasal 1457 KUHPer adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Wirjono Podjodikoro dalam bukunya mengemukakan bahwa Jual Beli merupakan suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang telah disepakati bersama. Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir sejumlah tertentu dan berwujud uang.

Pasal 1243 KUH Perdata menjelaskan bahwa ganti rugi akibat wanprestasi baru bisa dituntut apabila pihak yang berutang (debitur) tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan (somasi) oleh pihak yang berhak (kreditur). Artinya, tidak serta-merta setiap kegagalan memenuhi perjanjian

³ Jurnal Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NOMOR 560/PDT.G/2020/PN SBY). Volume 08, Nomor 04, Oktober-Desember 2022, Halaman 106-114

langsung dianggap wanprestasi tanpa adanya upaya pemberian kesempatan kepada debitur untuk memperbaiki atau memenuhi kewajibannya.

Dalam praktiknya, somasi menjadi syarat formal untuk menegaskan bahwa suatu wanprestasi telah terjadi. Hal ini penting karena tidak semua keterlambatan atau kegagalan dalam perjanjian langsung bisa dikategorikan sebagai wanprestasi. Ada faktor-faktor yang bisa memengaruhi, seperti keadaan memaksa (*force majeure*) yang menyebabkan pihak terkait benar-benar tidak bisa menjalankan kewajibannya.⁴

Pasal 1243 KUHPerdota "*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya*".

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali diatur dalam Pasal 1519 hingga Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota). "*Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul dari suatu perjanjian yang disepakati, di mana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan cara mengembalikan harga pembelian semula beserta biaya-biaya yang telah dikeluarkan (sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1532)*"⁵

⁴Jurnal Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NOMOR 560/PDT.G/2020/PN SBY). Volume 08, Nomor 04, Oktober-Desember 2022, Halaman 106-114

⁵ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Tabel 1

Putusan Pengadilan Negeri Tentang Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Hak Beli Kembali

No	Nomor putusan	Penggugat	Tergugat	Petitum	Amar putusan	Keterangan
1	Putusan nomor 488/Pdt.G/2016/P N.Jkt.Sel.	Hj. Murniati A.	Dalfiarsyah	- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruh nya ; - Menyatakan menurut hukum perbuatan dan tindakan Tergugat adalah wanprestasi; - Menyatakan bahwa perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Dessy Andrea Muslim, SH., Sp.N., M. Hum adalah perjanjian yang sah ; - Menyatakan bahwa Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan seluas 50 M2	MENADILI Dalam Provisi - Menyatakan gugatan provisi tidak dapat di terima Dalam Eksepsi - Menolak eksepsi tergugat seluruhnya Dalam Pokok Perkara - Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian. - Menyatakan menurut hukum perbuatan dan tindakan Tergugat adalah wanprestasi; - Menyatakan bahwa perjanjian kesepakatan bersama antara penggugat dengan tergugat sebagai mana tercantum dalam akta perjanjian kesepakatan bersama No 1 tanggal 1 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Dessy Andrea	Belum Inkraht

				(meterpersegi) dalam jangka waktu 10 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan seluas lebih kurang 50 m2 (meterpersegi) dengan harga 1 (satu) m2 (meterpersegi) sebesar Rp. 4.459.000, - (Empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Dessy Andrea Muslim, SH. Sp.N, Mhum ; - Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat melakukan Wanprestasi yaitu	Muslim,SH.,Sp.N.,M.,Hum adalah perjanjian yang sah; - Menyatakan bahwa Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan aquo seluas 50 m2 (meter persegi) dalam jangka waktu 10 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan seluas lebih kurang 50 m2 (meter persegi) sebesar Rp 4.459.000,- (empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Dessy Andrea Muslim,SH.,Sp.N.,M.Hum. - Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat melakukan wanprestasi sebesar Rp 2000.000,-/perbulan x 24 bulan = Rp 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah); - Menghukum tergugat untuk melaksanakan perjanjian	
--	--	--	--	--	--	--

					kesepakatan bersama dengan penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 1 tanggal 1 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Dessy Andrea Muslim,SH.,Sp.N.,M.Hum; - Menolak gugatan pernggugat yang lain dan selebihnya; Dalam Rekovens - Menolak gugatan rekovens dari penggugat rekovens penggugat lainnya; Dalam konvensi dan Rekonvensi - Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.561.000,- (satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);	
2	Putusan Nomor 364/PDT/2017/PT.DKI	Hj. Murniati A.	Dalfiarsyah	- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian; - Menyatakan menurut hukum perbuatan dan tindakan Tergugat adalah wanprestasi; - Menyatakan bahwa perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat	MENGADILI - Menerima permohonan banding dari Pembanding (Dalfiarsyah). - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 488/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.	Inkracht

				dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Dessy Andrea Muslim,SH.,Sp.N.,M.Hum adalah perjanjian yang sah; - Menyatakan bahwa Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan aquo seluas 50 m2 (meter persegi) dalam jangka waktu 10 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan seluas lebih kurang 50 m2 (meter persegi) sebesar Rp 4.459.000,- (empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Dessy Andrea Muslim,SH.,Sp.N.,M.Hum.;	- Menyatakan gugatan Penggugat (Hj. Murniati A) ditolak seluruhnya. - Mengabulkan gugatan rekonvensi Tergugat (Dalfiarsyah). - Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. 01 tanggal 01 Juni 2011. - Menghukum Terbanding (Hj. Murniati A) membayar biaya perkara Rp150.000.	
--	--	--	--	--	--	--

				- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat melakukan wanprestasi sebesar Rp 2.000.000,- perbulan x 24 bulan = Rp 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah); - Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan bersama dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No 01 tanggal 01 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Dessy Andrea Muslim,SH.,Sp.N.,M.Hum.; - Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;		
3	Putusan Nomor 3407 K/Pdt/2018/MA	Hj. Murniati A.	Dalfiarsyah	- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian; - Menyatakan menurut hukum perbuatan dan tindakan Tergugat adalah wanprestasi; - Menyatakan bahwa perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat	MENGADILI - Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi (Hj. Murniati A). - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 364/PDT/2017/PT DKI. - menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Jakarta	Belum Inkracht

				dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 1 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Dessy Andrea Muslim, S.H., Sp.N., M.Hum., adalah perjanjian yang sah; - Menyatakan bahwa Penggugat berhak membeli kembali tanah dan bangunan a quo seluas 50 m2 (meter persegi) dalam jangka waktu 10 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan seluas lebih kurang 50 m2 (meter persegi) sebesar Rp4.459.000,00 (empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 1 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Dessy Andrea	Selatan Nomor 488/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel. - Menyatakan tindakan Tergugat adalah wanprestasi. - Menyatakan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. 01/2011 sah dan berlaku. - Menghukum Tergugat membayar ganti rugi Rp48.000.000,00 dan melaksanakan isi perjanjian. - Menolak gugatan rekonvensi.	
--	--	--	--	--	---	--

				Muslim, S.H., Sp.N., M.Hum.; - Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat melakukan wanprestasi sebesar Rp2.000.000,00/ perbulan x 24 bulan = Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah); - Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan bersama dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 1 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Dessy Andrea Muslim, S.H., Sp.N., M.Hum.; - Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.		
4	Putusan Nomor 958 PK/Pdt/2020/MA	Hj. Murniati A.	Dalfiarsyah	- Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Tergu	MENGADILI - Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon (Dalfiarsyah) - Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.500.000,00.	Inkracht

				gat Konvensi/Penggugat Rekonvensi; - Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3407 K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018 tanggal 21 Desember 2018 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 488/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel. tanggal 18 April 2017; - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya; - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; - Menyatakan bahwa Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 1 Juni 2011 hanya berlaku 5 (lima) tahun; - Menyatakan bahwa hak untuk membeli kembali telah gugur dikarenakan liwat waktu/tardif/kasep; - Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali semula Termohon	- Putusan Mahkamah Agung menguatkan Putusan Kasasi No. 3407 K/Pdt/2018 yang menyatakan: - Tergugat (Dalfiarsyah) wanprestasi. - Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. 01/2011 sah dan mengikat. - Penggugat (Hj. Murniati A.) berhak membeli kembali tanah dan bangunan seluas 50 m² dalam waktu 10 tahun dengan harga Rp4.459.000/m². - Tergugat wajib membayar ganti rugi Rp48.000.000,00.	
--	--	--	--	---	--	--

				Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah secara hukum atas tanah dan bangunan a quo sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 24/2011 tanggal 14 Juni 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 09.02.06.03.1.03949, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; - Menghukum Termohon Peninjauan Kembali semula Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;		
--	--	--	--	--	--	--

Sumber: Directory Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian latar belakang diatas berkaitan dengan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian hak jual beli kembali yang penulis temukan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: DESKRIPSI TENTANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN HAK BELI KEMBALI TANAH DAN BANGUNAN MENURUT PASAL 1243 KUHPerdara

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang penulis uraikan sebelumnya terkait dengan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian hak jual beli kembali, maka yang menjadi masalah pokok dalam penulisan ini adalah;

1. Mengapa terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Hak Beli Kembali Tanah dan Bangunan menurut pasal 1243 KUHPerdara?
2. Apa akibat Hukum dari Wanprestasi terhadap Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Hak Beli Kembali Tanah dan Bangunan menurut pasal 1243 KUHPerdara
- b. Untuk mengetahui akibat Hukum dari Wanprestasi terhadap Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk

memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insan akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya didalam hukum Perdata dalam hal untuk mengetahui:

- 1) Terjadi wanprestasi dalam Perjanjian Hak Beli Kembali Tanah dan Bangunan menurut pasal 1243 KUHPerdata
- 2) Akibat Hukum dari Wanprestasi terhadap Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu Hukum, Khususnya di bidang Ilmu Hukum Perdata.

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman Ilmu Hukum, Khususnya di bidang Ilmu Hukum Perdata
- 2) Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi tentang permasalahan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Oleh Instansi Pemerintah
- 3) Untuk menambah wawasan penulis maupun pembaca pada bidang Ilmu Hukum Perdata Serta merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

D. Keaslian Penelitian

1. Nama : Ryan Melcky Tobo

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Akibat Hukum Pembatalan Putusan Bebas Oleh Mahkamah

Agung Terhadap Pembayaran Uang Pengganti Dalam Tindak Pidana Korupsi

Rumusan Masalah : Mengapa terdakwa Tofik Khaerudin diputus bebas oleh

Mahkamah Agung sedangkan terdakwa Henry Mbatu diputus pembedaan?

Bagaimana akibat hukum putusan bebas tersebut terhadap pembayaran uang

pengganti bagi terdakwa Henry Mbatu? Bagaimana upaya hukum oleh

Penuntut Umum terhadap pembayaran uang pengganti yang tidak dapat

dieksekusi?

2. Nama : Ridolf Beny Ropa Rohi

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Deskripsi Putusan Judex Factie Dan Judex Juris Dalam

Sengketa Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pt. Raga Perkasa Ekaguna

Rumusan Masalah : Mengapa Judex Factie Pengadilan Negeri Dan Pengadilan

Tinggi Menolak Gugatan Penggugat? Mengapa Judex Juris Mahkamah Agung

Dan Peninjauan Kembali Mengabulkan Gugatan Penggugat?

3. Nama : Billy Marwan Maroe

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Disparitas Putusan Judex Factie Dan Judex Juris Dengan

Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Hak Atas Tanah

Rumusan Masalah: Mengapa Judex Factie Dan Judex Juris Menjatuhkan Putusan Mengabulkan Gugatan Penggugat Sedangkan Hakim Pk Membatalkan Dan Menjatuhkan Putusan Menolak Gugatan Penggugat ?

4. Nama : Anita Tampani

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Putusan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penggunaan Tanah Dan Bangunan

Rumusan Masalah : Mengapa Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penggunaan Tanah Dan Bangunan Ada Gugatan Yang Dikabulkan Dan Ada Gugatan Yang Ditolak?

5. Nama : Desmi Rina Christin Modok

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

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?

E. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

a. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis secara sistematis mengenai fakta-fakta hukum, keadaan, serta putusan-putusan pengadilan.

Sifat penelitian ini adalah Terdapat wanprestasi dalam Perjanjian Hak Beli Kembali Tanah dan Bangunan menurut pasal 1243 KUHPdata dan Akibat Hukum dari Wanprestasi terhadap Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian.

b. 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 ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum; dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁶

2. Variabel Penelitian

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

a. Variabel Bebas

Variabel Bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau variabel yang menjadi sebab timbulnya variabel lain dalam hal ini variabel terikat.

Variabel bebas dalam penelitian ini adalah Terdapat wanprestasi dalam

⁶Soerjonoseokanto, SriMamudji,2024,“*PenelitianHukumNormatif*”,Jakarta:RajawaliPERS,hlm.12-13

Perjanjian Hak Beli Kembali Tanah dan Bangunan menurut pasal 1243 KUHPdata, Akibat Hukum dari Wanprestasi terhadap Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian.

b. Variabel Terikat

Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau variabel yang timbul atau terjadi karena dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah Variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan hakim dalam pelaksanaan perjanjian hak beli kembali tanah dan bangunan menurut pasal 1243 KUHPdata

3. 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 diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertai, serta peraturan perundang-undangan dan jurnal. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat. Bahan hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan. Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1) Peraturan Perundang-undangan

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) HIR dan RBG

2) Putusan Pengadilan

- a) PUTUSAN No. 488/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.
- b) PUTUSAN No. 364/PDT/2017/PT.DKI
- c) PUTUSAN No. 3407 K/Pdt/2018
- d) PUTUSAN No. 958 PK/Pdt/2020

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, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

4. 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.

5. 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.