

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Proses beracara perdata di pengadilan, sudah menjadi kewajiban bagi Hakim yang menangani sengketa perdata untuk mengusahakan Perdamaian sebelum pemeriksaan perkara, ketentuan ini ada dalam Pasal 130 ayat (1) HIR yaitu “Jika pada hari yang ditentukan kedua belah pihak datang, maka Ketua Pengadilan Negeri akan mencoba mendamaikan mereka.” Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui apabila kedua belah pihak datang pada hari sidang yang telah yang ber perkara di pengadilan, menurut Pasal 130 (2) HIR yaitu jika perdamaian itu dapat tercapai, maka dalam sidang dibuat akta perdamaian di mana para pihak dihukum untuk melaksanakan persetujuannya; akta itu mempunyai kekuatan dan dilaksanakan seperti putusan hakim biasa. Dalam hal mediasi pengadilan berhasil mendamaikan para pihak. Hakim menjatuhkan perdamaian putusan bersama akta perdamaian yang isinya menghukum pihak-pihak yang bersengketa untuk melaksanakan persetujuannya. putusan ini mempunyai kekuatan ditentukan melakukan usaha hakim akan perdamaian terlebih dahulu. Pasal ini hanya menyebutkan usaha perdamaian oleh hakim dan ketentuan lebih lanjut bagaimana tata cara usaha perdamaian tersebut diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di selanjutnya Pengadilan disingkat yang dengan PERMA No.1 Tahun 2008.

Usaha perdamaian ini adalah mutlak harus dilakukan dan dicantumkan dalam berita acara (procesverbaal). “Suatu pemeriksaan perkara tanpa didahului dengan usaha

perdamaian maka sidang-sidang pemeriksaan perkara berikutnya menjadi batal demi hukum”.¹ Apabila majelis hakim berhasil mendamaikan para pihak eksekutorial, “apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan persetujuannya yang ditulis dalam akta perdamaian dalam putusan perdamaian. Sebagaimana dalam ketentuan pasal 1243 yang berbunyi “Penggantian biaya, kerugian 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 dilampauikannya.”. Maka pihak lawan dapat langsung melakukan permohonan eksekusi. Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut, penulis menemukan suatu kasus perkara perdata tentang wanprestasi atas Putusan Akta Perdamaian 423/Pdt.G/2012/Pn.Smg. Para pihak menyelesaikan sengketa Nomor sepakat dengan mengusahakan perdamaian sesuai ketentuan Pasal 130 HIR Jo PERMA No.2 Tahun 2003 Jo PERMA No.1 Tahun 2008. Berhasil membuat kesepakatan perdamaian dituangkan dalam bentuk Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat.

Selanjutnya penggugat dan surat gugatannya 06 September 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, No.198/Pdt.G/2017/PN.Kpg telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : 1. Bahwa Penggugat dan Tergugat adalah para pihak dalam perkara No. 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013. 2. Bahwa dalam perjalanannya ternyata gugatan dalam perkara No. 13/PDT.G/2013/PN.KPG antara Penggugat dan Tergugat berakhir damai dan dikukuhkan dalam Akta Perdamaian Nomor

¹Riko Kurnia Putra*, Moch Djais, Marjo, “Gugatan Wanprestasi Atas Putusan Akta Perdamaian Di Pengadilan Negeri Semarang Putusan Nomor 436/Pdt.G/2014/Pn Smg” Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun (2016), hlm 2

: 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013. Oleh karena itu, Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 tersebut, pada point 3 telah dimuat ketentuan sebagai berikut : “Bahwa selanjutnya pembayaran sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang sebelumnya telah dibayar oleh Pihak Kedua melalui rekening Pihak Kedua pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Kupang, akan diatur dengan ketentuan : 1. Pihak Pertama memberikan waktu kepada Pihak Kedua untuk melakukan pengecekan terhadap pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Kupang selama 1 (satu) bulan terhitung dari tanggal 19 Pebruari 2013 dan berakhir pada tanggal 19 Maret 2013, untuk mengecek apakah uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) telah masuk ke rekening Pihak Pertama atau tidak. 2. Apabila dalam pengecekan tersebut ternyata uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) telah masuk ke rekening Pihak Pertama dan telah ditunjukkan pula bukti transfernya, maka Pihak Kedua dibebaskan dari pembayaran sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut. 3. Apabila sebaliknya dalam pengecekan tersebut ternyata uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) tidak masuk ke rekening Pihak Pertama, maka Pihak Kedua bersedia untuk membayar uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada Pihak Pertama paling lambat tanggal 19 Maret 2013 yang dibuktikan dengan bukti pembayaran (kwitansi) Dan apabila ternyata Pihak Kedua setelah melampaui tanggal 19 Maret 2013 tidak juga dapat memperlihatkan pembayaran uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) atau bukti transfer kepada Pihak

Pertama dan Pihak Kedua tidak juga melakukan pembayaran tunai sebagaimana angka 3 point 3 di atas, maka Pihak Pertama dapat meminta Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Kupang untuk melakukan eksekusi terhadap harta kekayaan milik Pihak Kedua dan membayar uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Pihak Pertama secara tunai dan seketika. 4. Bahwa ternyata Tergugat hingga saat ini meskipun telah diberikan kesempatan secara berulang-ulang dan waktu yang cukup panjang untuk melaksanakan Akta Perdamaian tersebut, namun tidak dapat juga memberikan bukti transfer pengiriman uang dari Bank BRI sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam akta perdamaian tersebut. 5. Bahwa disamping Tergugat tidak dapat memberikan bukti pelunasan berdasarkan transfer Bank BRI sebagaimana point 3 Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 tersebut dan juga tidak melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk melunasi hutang Tergugat kepada Penggugat maka sangat jelas dan nyata Tergugat telah melakukan wanprestasi 6. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi maka beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat agar tetap melaksanakan segala hak dan kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 tersebut atau melakukan pembayaran hutang Tergugat secara tunai sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi maka sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat agar dapat segera melunasi sisa hutang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada

Penggugat secara tunai dan seketika. 8. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat adalah melakukan wanprestasi maka sangat beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat untuk melakukan pelelangan umum terhadap harta Tergugat yaitu : 1. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1150, Surat Ukur No. 54/ALAK/2001 tanggal 28 Agustus 2001 seluas 1.365 m² yang terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak. Provinsi NTT yang diperoleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dibeli dari SASMITO berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Silvester Joseph Mambaitfeto, SH No. 74/XI/KA/2001, tanggal 29 Nopember 2001, dengan batas-batas sebagai berikut : - Utara berbatasan dengan Jalan dan SU No. 49/2001 - Timur berbatasan dengan Jalan - Selatan berbatasan dengan SU No. 55/2001 - Barat berbatasan dengan tanah milik S. Tjitro 2. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1151, Surat Ukur Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 55/ALAK/2001 tanggal 28 Agustus 2001 seluas 815 m² yang terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak. Provinsi NTT yang diperoleh dan dibeli dari SASMITO berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Silvester Joseph Mambaitfeto, SH No. 75/XI/KA/2001, tanggal 29 Nopember 2001, dengan batas-batas sebagai berikut : - Utara berbatasan dengan Jalan dan SU No. 54/2001 - Timur berbatasan dengan Jalan Selatan berbatasan dengan SU No. 56/2001 - Barat berbatasan dengan tanah milik S. Tjitro 3. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1152, Surat Ukur No. 56/ALAK/2001 tanggal 28 Agustus 2001 seluas 1.145 m² yang terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak. Provinsi NTT yang diperoleh dan dibeli dari SASMITO berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Silvester Joseph Mambaitfeto, SH No. 12/XII/KKL/2001, tanggal 07 Desember 2001, dengan batas-batas sebagai berikut : - Utara berbatasan dengan SU No.

55/2001 -Timur berbatasan dengan Jalan - Selatan berbatasan dengan Jalan - Barat berbatasan dengan tanah milik S. Tjitro Mahkamah Agung Republik Indonesia Untuk membayarkan hutang Tergugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus serta seketika. 9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan autentik maka : - Sangat beralasan hukum sebelum memeriksa pokok perkara, dapat Mahkamah Agung Republik Indonesia dijatuhkan putusan provisional dengan memerintahkan Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan terhadap harta Tergugat sebagaimana point 8 tersebut di atas.- Meletakkan sita jaminan untuk tidak menjadikan putusan ini nantinya bersifat illusioner (sia-sia). 10. Bahwa agar supaya Tergugat menaati Putusan ini maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesarRp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan. 11. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang autentik serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat, kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berkenan pula untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat. 12. Bahwa selanjutnya sangat beralasan pula untuk membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Berdasarkan uraian latar belakang dan beberapa alasan di atas, maka mendorong penulis untuk mengadakan penelitian dalam Penulisan Hukum ini dengan mengangkat judul **“DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM ATAS SENGKETA WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERDAMAIAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH”** Dari uraian diatas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

Tabel 1

Deskripsi Tentang Putusan Hakim Atas Sengketa Wanprestasi Terhadap Akta Perdamaian Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Obyek Sengketa	Petitum	Amar Putusan	Ket
1.	No.198/Pdt.G/2017/PN.Kpg	PAULUS PAU	MUHAMMAD MUKHSIN,	Sengketa Wanprestasi Terhadap Akta Perdamaian Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	DALAM PROVISI : 1) Menyatakan gugatan Provisi Penggugat beralasan hukum. 2) Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan terhadap harta Tergugat sebanyak 3 (tiga) bidang tanah tersebut (gugatan point 8). DALAM POKOK PERKARA : 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2) Menyatakan hukum bahwa Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat. 3) Menyatakan hukum bahwa Tergugat yang tidak memberikan bukti pelunasan berdasarkan transfer Bank BRI sebagaimana point 3 Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat adalah tindakan wanprestasi. 4) Menghukum Tergugat untuk melaksanakan segala hak dan kewajiban sebagaimana yang tertantum dalam Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG	M E N G A D I L I : DALAM PROVISI : Menolak Tuntutan Provisionil dari Penggugat ; DALAM POKOK PERKARA 1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; Mahkamah Agung Republik Indonesia 2 2.Menyatakan hukum bahwa Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 antara Penggugat Tergugat adalah sah dan mengikat. 3.Menyatakan hukum bahwa Tergugat yang tidak memberikan bukti pelunasan berdasarkan transfer Bank BRI sebagaimana point 3 Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan juga tidak membayar hutang Tergugat secara tunai sebesar Rp. 125.000.000, (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat adalah tindakan wanprestasi. 4.Menghukum Tergugat untuk melaksanakan segala hak dan kewajiban sebagaimana yang tertantum dalam Akta Perdamaian Nomor : 13/PDT.G/2013/PN.KPG tanggal 26 Pebruari 2013 tersebut atau melakukan pembayaran hutang	Belum Inkracht

					tanggal 26 Februari 2013 tersebut atau melakukan pembayaran hutang Tergugat secara tunai sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat. 5) Menghukum Tergugat untuk segera melunasi sisa hutang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika. 6) . Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan. 7) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Kupang. 8) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat0. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara in	Tergugat secara tunai sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat. 5. Menghukum Tergugat untuk segera melunasi sisa hutang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika. 6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan. 7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 921.000,-(sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah); 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;	Belum Inkracht
2.	Nomor 54/PDT/2018 /PT KPG				1) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.	MENGADILI: 1) Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Tergugat; 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 198/Pdt.G/2017/PN Kpg, tanggal 12 Februari 2018, yang dimohonkan banding tersebut; MENGADILI SENDIRI: DALAM PROVISI: - Menolak tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat; DALAM POKOK PERKARA:	

						1) Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkte verklaard); 2) menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)		Inkracht
3.	Nomor 1036 K/Pdt/2019					1) 1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya; 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 54/PDT/2018/PT.KPG tanggal 4 Juli 2018 yang dimohonkan kasasi tersebut; MENGADILI SENDIRI: 1) Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang Nomor 198/PDT.G/2017/PN.KPG, tanggal 12 Februari 2018 tersebut; 2) Menghukum Termohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;	1) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PAULUS PAU tersebut; 2) Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)	

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menentukan untuk melakukan Penelitian

dengan Judul: **“DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM ATAS SENGKETA**

WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERDAMAIAN DALAM PERJANJIAN JUAL

BELI HAK ATAS TANAH”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah ?
2. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian?
3. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung Yang Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.
- b. Untuk Mengetahui Alasan Hakim Pengadilan Negeri Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian.

- c. Untuk mengetahui alasan Hakim pengadilan tinggi dan mahkamah agung yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

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.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangkapengembangan 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 sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.

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

- a. Nama : Paulina Saputri Riandhani Kadji
- Asal PT/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/ Ilmu Hukum
- Judul Skripsi : Deskripsi Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2015/PN Mme.)
- Rumusan Masalah : Mengapa hakim Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan sebagian, dan mengapa hakim Pengadilan Tinggi menolak gugatan penggugat seluruhnya?
- b. Nama : Gede widi Adnyana
- Asal PT/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/ Ilmu Hukum
- Judul Skripsi : Akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian pengikatan dalam jual beli hak atas tanah
- Rumusan Masalah : 1) Apa akibat hukum bagi para pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli?
- 2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah?

- c. Nama : Marten Deke
- Asal PT/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/ Ilmu Hukum
- Judul Skripsi : Analisis Yuridis putusan hakim dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah
- Rumusan Masalah : 1) Bagaimana akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah?
- 2) Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa tersebut?
- d. Nama : Kurniawan Sujana Angsar
- Asal PT/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/ Ilmu Hukum
- Judul Skripsi : Deskripsi tentang penjatuhan putusan hakim dalam sengketa perjanjian jual beli tanah
- Rumusan Masalah : 1) Faktor apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah?
- 2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan?
- e. Nama : Alphonsus katan Platin
- Asal PT/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana/ Ilmu Hukum
- Judul Skripsi : Analisis yuridis terhadap jual beli tanah tanpa didasari akta jual beli dari PPAT
- Rumusan Masalah : 1) Mengapa jual beli atas tanah yang bersertifikat tidak dilakukan dihadapan PPAT?
- 2) Bagaimana akibat hukum wanprestasi akibat sengketa ini?

E. Metode Penelitian

a. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan, dan menguraikan tentang Faktor yang menyebabkan terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, alasan hakim pengadilan negeri mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan alasan hakim pengadilan tinggi dan mahkamah agung yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

b. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum; dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.²

²Soerjonoseokanto, SriMamudji,2024,“*PenelitianHukumNormatif*”,Jakarta:RajawaliPERS,hlm.12-13

c. 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:

1) Variabel Bebas

Variabel bebas adalah factor yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah:

- a) Apa faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.
- b) Alasan hakim pengadilan tinggi dan mahkama agung yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
- c) Alasan hakim pengadilan tinggi mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian

2) 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 putusan hakim atas sengketa wanprestasi terhadap akta perdamaian dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.

d. Jenis dan Sumber Data

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-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:

a) Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Putusan Pengadilan

- Nomor 198/Pdt.G/2017/PN. KPG
- Nomor 54/Pdt/2018/PT. KPG
- Nomor 1036 K/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, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

e. 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.

f. 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.