

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bertambahnya jumlah penduduk yang semakin signifikan dan perkembangan yang semakin canggih berbanding lurus dengan kebutuhan rumah itu sendiri. Hal tersebut menuntut setiap keluarga agar dapat memenuhi kebutuhan papan seperti memiliki rumah sendiri untuk tempat tinggal keluarganya. Selain itu rumah juga dapat memberikan gambaran mengenai harkat dan martabat dan kesejahteraan keluarga yang pada dasarnya menjadi tujuan negeri ini sebagaimana termuat dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu, masyarakat yang adil dan makmur secara tidak langsung dapat dilihat dari kepemilikan rumah itu sendiri. Di samping itu tak sedikit pula pembelian rumah dijadikan sebagai investasi jangka panjang karena dianggap sebagai suatu benda tidak bergerak yang memiliki nilai yang bertambah tinggi setiap tahunnya. Sebagaimana Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyatakan bahwa:

“Rumah adalah bangunan Gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, serminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.”

Sementara itu menurut WHO, rumah adalah suatu hunian yang mampu menunjang suatu keadaan fisik maupun mental yang baik dan

kesejahteraan sosial.¹ Manusia sebagai makhluk sosial yang mana dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya pun pastinya membutuhkan satu sama lain.² Sehingga dalam rangka pemenuhan kebutuhan papan tersebut tak jarang manusia melakukan suatu hubungan kerja sama yang mana pada dasarnya kerjasama tersebut dilandasi dengan perjanjian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Dengan adanya kesepakatan atau persetujuan yang menjadi dasar dari diadakannya perjanjian maka dapat melahirkan sebuah perikatan yang mana di dalamnya mengatur antara hak dan kewajiban pada kedua belah pihak jual beli. Sebagaimana dalam Pasal 1233 KUHPerdara, menyebutkan bahwa, “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”

Sehingga dalam Pasal tersebut sudah menjelaskan bahwa suatu perikatan yang melahirkan kewajiban antara dua belah pihak dapat lahir dengan adanya suatu perjanjian. Sebagaimana menurut Prof. Subekti, S.H mendefinisikan perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³ Dengan demikian apabila dilihat dari pengertian tersebut maka yang berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain adalah pihak yang berpiutang atau kreditur dan pihak yang berhak

¹Stone vivien,”*WHO housing and health guidelines*” (Switzerland: World Health Organization,2018). Melalui:

<<https://www.who.int/publications/i/item/9789241550376>>

² Fadhilah Iffah dan Yuni Fitri Yasni, “*Manusia Sebagai Makhluk Sosial*,” Lathaif: Literasi Tafsir, Hdis dan Filologi 1, no. 1 (Juni 2022). Melalui:

<<https://ejournal.uinmybatusangkar.ac.id/ojs/index.php/lathaif/article/view/5926/2494>>

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, t.t.). hlm. 9.

memenuhi prestasi nya adalah pihak yang memiliki utang atau debitur. Suatu perikatan salah satunya dapat lahir dari suatu perjanjian.

Adapun definisi perjanjian itu sendiri menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H. perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁴ Pasal 1313 KUHPerdata, menyebutkan bahwa: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Salah satu peristiwa hukum dalam bentuk perjanjian yang dapat dilakukan untuk mendapatkan rumah atau memperoleh hak kepemilikan atas bangunan dapat melalui perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Jual beli merupakan salah satu cara dari perolehan tanah. Penjual dan pembeli merupakan subyek hukum, Setiap individu memiliki hak dan kewajiban, sehingga dalam beberapa aspek, mereka merupakan pihak yang melaksanakan tugas, dan merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (*werdering overeenkomst*).⁵

Perjanjian jual beli ini bermaksud untuk memindahkan hak milik suatu barang, yang mana di dalam nya membebani penjual untuk menyerahkan barang nya kepada pembeli serta mampu menjamin barang yang dijual tersebut dari segala

⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata* (Jakarta: Sumur Bandung, 1992).hlm.20

⁵Suhaimi,dkk. *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nonor 3439 K/Pdt/2020)*, Dinamika. Vol. 30 No. 1 (Januari 2024): 8897 – 8914. Melalui:

< <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/download/23575/17627>>

kerusakan. Sehingga dalam perjanjian jual beli penjual bertanggung jawab penuh atas kerusakan barang yang dijual kecuali terdapat hal-hal yang diperjanjikan sebelumnya. Selain itu penjual juga harus dapat memastikan bahwa benar objek yang akan diperjualbelikan tersebut merupakan miliknya dan tidak dalam hak tanggungan. Sama hal nya dengan pembeli yang memiliki kewajiban untuk membayar objek yang akan dibeli dengan harga yang telah disepakati pada perjanjian tersebut dengan uang.⁶

Disamping itu definisi dari perjanjian jual beli juga terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa terdapat dua kewajiban dalam perjanjian jual beli yaitu, kewajiban pihak penjual berupa penyerahan barang yang dijual dan kewajiban pembeli berupa pembayaran atas harga yang telah diperjanjikan. Dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi,:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Jual beli bersifat konsensual yang artinya persetujuan mengikat pihak penjual yang berjanji menyerahkan barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga atas objek yang diperjanjikan serta jual beli dianggap telah terjadi serta mengikat apabila telah

⁶ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bersama Dalam KUH Perdata (BW) Edisi Revisi* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020).hlm 3.

memenuhi unsur esensilia apabila yang dimana para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat mengenai kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar.

Dalam proses jual beli tanah baik tanah yang diatasnya terdapat bangunan pada dasarnya memiliki konsep terang dan tunai.⁷ Terang disini memiliki arti bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan secara terbuka seperti adanya kejelasan mengenai objek, subjek pemilik, berikut dengan surat-surat tanah sebagai tanda kepemilikan dari penjual. Adapun yang dimaksud dengan tunai ialah dilakukannya pembayaran pada waktu itu dan secara tunai. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

Namun pada praktiknya tidak semua transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut dibayar secara langsung sampai lunas. Terdapat pula pembeli yang tidak memiliki kesanggupan untuk membayar langsung hingga lunas dalam satu waktu. Sehingga pembeli memutuskan agar transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan cara dicicil tentunya dengan kesepakatan bersama dua belah pihak.

⁷ Alusianto Hamonangan dkk., “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan,” Jurnal Rectum, vol. 3, 2021. Melalui: <<https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual>>

Peristiwa transaksi jual beli tanah dan bangunan yang tidak dilakukan pembayaran secara tunai dalam satu waktu perlu adanya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata.

Dengan demikian, pembuatan PPJB tersebut dapat melindungi hak-hak para penjual dan pembeli selama proses transaksi berlangsung serta dapat dijadikan jaminan dalam kepastian hukum bagi kedua belah pihak ketika objek jual beli belum diserahkan baik itu selama menunggu proses pelunasan ataupun kendala hal lainnya. PPJB pada umumnya terbagi menjadi dua, yang pertama PPJB otentik dibuatkan dihadapan notaris dan yang kedua PPJB yang dibuatkan di bawah tangan tanpa campur tangan notaris.⁸ PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok atau perjanjian jual beli, isi dari PPJB berupa janji-janji para pihak yang berisi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokok

Pembuatan PPJB ini sebagai awalan dari transaksi jual beli tanah dan bangunan yang merupakan kegiatan perjanjian awal sebelum terjadinya jual beli, yang bertujuan dibuatkan PPJB ini untuk mengikat kedua belah pihak, agar apabila kebutuhan untuk akta jual beli sudah terpenuhi dapat dilangsungkan untuk dibuatkan AJB dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Dalam PPJB yang tidak didasari dengan atas hak yang sah dapat menjadikan kerugian bagi para pihak yang

⁸ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT*,” Jurnal Preferensi Hukum 2, no. 1 (19 Maret 2021): 177–81. Melalui: <<https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>>

berkaitan merupakan suatu tindakan pemalsuan akta. Akta PPJB dan kuasa menjual dibuatkan oleh notaris. Seiring dengan meningkatnya kepadatan penduduk di Indonesia kebutuhan akan tanah pun selalu bertambah..⁹

Perjanjian jual beli diklasifikasikan ke dalam perjanjian *obligatoir* sebab para pihak memiliki kewajibannya masing-masing atas pemenuhan suatu prestasi sehingga memiliki sifat timbal-balik, dengan demikian perjanjian (*verbintennis*) adalah hubungan hukum yang cara pengesahaan perhubungannya diatur oleh hukum sehingga menimbulkan akibat hukum, terciptanya hubungan hukum karena adanya tindakan hukum (*recht handeling*). Dalam Bab II Buku III KUHPdata Indonesia menyamakan perjanjian dengan kontrak. Setiap perjanjian akan melahirkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban serta dapat dituntut apabila tidak terpenuhi. Seringkali dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dikemudian hari menimbulkan permasalahan. Maka dari itu penting sekali untuk para pihak benar benar memahami isi atau substansi dari suatu kontrak tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata. Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi beberapa syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, meliputi adanya kesepakatan bagi pihak yang saling mengikatkan, kecakapan melakukan suatu perikatan, objek tertentu, dan klausa yang halal.

⁹ Yolanda Kusumawati, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Serta Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NOMOR 46 K/PID/2017)” 4, no. 1 (2022) Melalui: scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1184&context=notary > hlm 196.

Para pihak dalam perjanjian jual beli harus memperhatikan asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian yang tentunya wajib untuk dipenuhi oleh pihak yang berkaitan. Sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara menentukan bahwa asas-asas perjanjian seperti, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik. Asas-asas tersebut harus diterapkan untuk menghindari potensi kerugian atau cedera janji yang dapat dialami kedua belah pihak yang bersangkutan

Namun asas itikad baik tersebut kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*. Padahal asas itikad baik memiliki kedudukan sangat penting sebelum para pihak melangkah menuju suatu perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa adanya itikad baik dalam perjanjian dapat mengakibatkan adanya hal yang dilanggar dalam perjanjian tersebut dengan berbagai alasan yang mampu memberikan pembenaran atas pelanggaran yang mereka lakukan, yang dapat menimbulkan wanprestasi.¹⁰

Wanprestasi terhadap perjanjian jual beli akibat tidak adanya itikad baik dapat dilakukan oleh pihak mana saja, baik itu penjual maupun pembeli. Permasalahan wanprestasi yang muncul dewasa ini baik secara kualitas maupun kuantitas meningkat sehingga memerlukan penanganan yang baik seperti kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara Cahyadi Cong sebagai Penggugat

¹⁰ Rafika Pudya Agustini dkk., “*Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*,” *Action Research Literate* 8, no. 7 (2024), Melalui: <<https://arl.ridwaninstitute.co.id/index.php/arl>>

melawan Fatimah Ibrahim sebagai Tergugat I, Zahry Anwar sebagai Tergugat II , dan Rita Meutia Ibrahim sebagai Tergugat III. peralihan hak kepemilikan atas tanah yang diatasnya terdapat bangunan di Kaveling Tomang Slipi Blok B XVI nomor 627 Phase V, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Jatipulo, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang mana proses jual beli tersebut diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor 53 tertanggal 20 Juni 2022 yang dibuat oleh Notaris Drs Wijanto Suwongso, SH dan sudah ditandatangani oleh Penggugat sebagai pembeli dengan dengan Para Tergugat sebagai Penjual.

Akan tetapi ketika PPJB tersebut telah dilunasi oleh pihak penjual ternyata membiarkan ada penghuni asing atau pihak ketiga menempati bidang tanah dan bangunan milik pembeli tanpa hak merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor 53 Pasal 3 tertanggal 20 Juni 2022 tersebut.

Selanjutnya, apabila melihat dari 4 (empat) macam bentuk cedera janji sebagai berikut:

1. debitur tak memenuhi prestasi sama sekali.
2. debitur memenuhi prestasi tetapi tak sebagaimana mestinya.
3. debitur memenuhi prestasi tapi tidak tepat waktu.
4. debitur memenuhi perjanjian tapi melanggar larangan perjanjian.

Maka dipastikan perikatan pembeli dengan terjual lahir karena perjanjian maka gugatannya adalah wanprestasi (cedera janji). pada kasus ini pembeli tidak menuntut kompensasi atau sejumlah uang tetapi menghukum penjual dan orang

yang menempati objek tersebut melakukan suatu perbuatan tertentu yakni melakukan pengosongan secara sukarela dan tuntutan yang lainnya.

Namun pada amar putusannya Majelis Hakim tidak mengabulkan sebagian petitum dari pembeli atau Penggugat, salah satu nya ialah permohonan melakukan pengosongan secara sukarela bagi para pihak yang melakukan wanprestasi. Sehingga disini terdapat keunikan mengapa Majelis Hakim tidak mengabulkan petitum Penggugat tersebut, sedangkan Majelis Hakim menyatakan secara jelas dan meyakinkan bahwa benar perkara tersebut muncul akibat dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh penjual yang tidak menepati isi dari perjanjian jual beli yang dibuat dan tidak melakukan pengosongan atas objek tersebut, sedangkan pembeli sudah memenuhi prestasi dari perjanjian tersebut.

Dengan demikian pokok bahasan pada penelitian disini adalah menganalisis bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap pengosongan rumah akibat wanprestasi dalam PPJB yaitu untuk mengambil objek yang telah diperjanjikan dalam PPJB. Objek perjanjian yang dimaksud adalah berupa tanah yang di atas nya berdiri bangunan rumah. Dengan demikian bangunan rumah tersebut melekat dengan tanah yang dijual. Persoalan dalam perjanjian jual beli tanah diatasnya berdiri bangunan rumah, ketika penjual tidak terdapat itikad baik untuk melakukan pengosongan tanah beserta bangunan telah diperjanjikan dengan harga yang telah dilunasi oleh pihak pembeli.

Dalam pelaksanaan pengosongan tanah dan bangunan tersebut terdapat kemungkinan muncul persoalan-persoalan yang nantinya melanggar dari isi perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri sehingga persoalan-persoalan tersebut

menarik untuk dikupas dan diteliti lebih lanjut baik itu mengenai bagaimana penerapan Pasal 1243 KUHPdata yang diterapkan oleh Majelis Hakim dalam Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt, selanjutnya bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim sejauh mana pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt dan bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan tersebut. maka peneliti tertarik untuk mengupas lebih lanjut mengenai **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGOSONGAN TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan di atas, maka masalah-masalah dalam penelitian ini dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis Pasal 1243 KUHPdata terhadap wanprestasi dalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt dihubungkan dengan Pasal 1338 KUHPdata?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt berkaitan dengan pengosongan tanah dan bangunan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli?
3. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt mengenai pengosongan tanah dan bangunan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang di teliti maka, tujuan dari penelitiannya sebagai berikut:

1. Untuk Menganalisis Pasal 1243 KUHPerdara Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt dihubungkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara.
2. Untuk menganalisis pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt berkaitan dengan pengosongan tanah dan bangunan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.
3. Untuk menganalisis akibat hukum yang timbul dari Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt .

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah ilmu pengetahuan pada umumnya dalam bidang Ilmu Hukum dan khususnya hukum perdata, terutama mengenai Putusan Pengadilan No 30/Pdt.G/2024/PN.Jkt,Brat Atas wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran dan dapat dijadikan bahan masukan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan bahan rujukan bagi peneliti lain yang juga membahas mengenai Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

E. Kerangka Pemikiran

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional suatu negara yang dijadikan suatu pegangan, hukum dasar dan mempunyai kedudukan tata urutan tertinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan.¹¹ Hal ini mengartikan bahwa tidak ada hukum lain yang bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai hukum dasar perumusan isi dari konstitusi disusun secara sistematis mulai dari prinsip yang mendasar hingga perumusan kekuasaan dan setiap cabangnya secara berurutan.

Prinsip dasar dalam konstitusi tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan Indonesia sebagai negara hukum yang mana Pasal tersebut menegaskan bahwa sebagai sebuah negara, Indonesia menjamin akan supremasi hukum dan memberikan kedudukan yang sama terhadap warga negara di mata hukum bagi dan tidak menjadikan Indonesia sebagai negara berdasarkan atas kekuasaan (*machtstaat*).¹²

Pelaksanaan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli pada dasarnya harus memposisikan kedudukan yang sama dihadapan hukum antara pembeli dengan penjual objek sengketa. Oleh karena itu keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik harus dijamin dalam perjanjian pengikatan jual beli hingga pelaksanaan eksekusi objek sengketa apabila terdapat wanprestasi di waktu mendatang.

Teori Keadilan menurut Hans Kelsen adalah hukum sebagai tatanan sosial dan dapat dikatakan adil apabila dapat mengatur kehidupan manusia dan menemukan

¹¹ Pimpinan MPR dan Badan Sosialisasi MPR, *Materi Sosialisasi Empat Pilar MPR RI* (Jakarta: Sekretariat Jenderal MPR RI, 2018).hlm.110

¹² Jimly Ashiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme* (Jakarta: Konstitusi Press, 2005).hlm.151

suatu kebahagiaan didalamnya.¹³ Pandangan ini terlihat hukum positivisme dimana nilai-nilai keadilan ditentukan oleh hukum yang mengatur namun tidak melupakan unsur utilitis yakni kemanfaatan dan kebahagiaan bagi warga negara.¹⁴

Selain keadilan tujuan hukum harus mencapai suatu kepastian hukum dalam masyarakat, kepastian hukum dapat dilihat dari suatu peraturan yang berlaku di masyarakat secara pasti dan mengatur dengan jelas dan logis. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Jelas dalam hal ini adalah tidak menimbulkan keragu-raguan dan tidak berbenturan dengan norma yang berlaku. Kepastian hukum dalam hal ini berarti pemberlakuan norma yang jelas, konsisten, dan konsekuen. Aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani dalam melakukan tindakan terhadap individu.¹⁵ Jika dihubungkan dengan permasalahan yang penulis angkat, kepastian hukum dalam perjanjian jual beli dapat diperoleh dengan perjanjian hal tersebut sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdata.

Dalam perjanjian, terdapat teori yang menjadi dasar pelaksanaan suatu perjanjian itu sendiri. Teori Perjanjian yang dikemukakan oleh Hugo Grotius yang

¹³ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State* (Bandung: Nusa Media, 2011).hlm.7

¹⁴ *Ibid.* hlm.11

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008).hlm.158

berarti bahwa seseorang yang mengikatkan diri pada sebuah perjanjian maka mutlak harus menempati janji tersebut (*Promissorium implendorum obligati*) atau biasa disebut “*Pacta Sunt Servanda*”. Istilah lengkap dari asas pacta sunt servanda adalah “*pacta convent quae neque contra leges neque dolo malo inita sunt omnino observanda sent*” suatu kontrak yang tidak dibuat secara illegal dann tidak berasal dari penipuan haruslah sepenuhnya diikuti.¹⁶ Pacta sunt servanda juga menjadi dasar hukum Internasional karena tercantum dalam Pasal 26 konvensi Wina tahun 1969 yang menyatakan bahwa : “*Every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith* (Setiap perjanjian berlaku untuk mengikat para pihak dan harus dilakukan oleh mereka dengan itikad baik”. Tujuan dari teori *pacta sunt servanda* ini adalah agar dapat dipaksa mengenai ketaatannya¹⁷

Hal tersebut tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Sehingga dengan demikian maka adanya perjanjian yang sah dapat menjadi perlindungan hukum tersendiri bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Bersifat mengikat atau tidaknya suatu perjanjian tersebut tergantung dari sah atau tidak nya suatu perjanjian. Hal tersebut dapat diuji dengan instrumen hukum yang terkonkritisasi dalam wujud syarat-syarat sahnya suatu kontrak, terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sehingga agar suatu perjanjian dikatakan sah apabila dapat memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi adanya kesepakatan,

¹⁶ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum* (Jakarta: Kencana, 2013).hlm.211

¹⁷ Iwan Erar Joesef, *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, & praktik)* (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2022).hlm.54

kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Sehingga adanya teori ini dapat membantu Majelis Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi dari perjanjian kontrak yang telah dibuat para pihak, tidak boleh adanya suatu intervensi terhadap kontrak tersebut.¹⁸

Apabila syarat sah perjanjian tersebut diciderai salah satunya atau bahkan seluruhnya maka berlakunya teori turunan dari *pacta sunt servanda* ini yaitu adanya teori "*omnis convention intellegitur rebus sic stantibus*". Secara harfiah, maknanya adalah bahwa suatu perjanjian sah berlaku jika kondisinya masih sama seperti saat perjanjian itu dibuat. Sehingga perjanjian dikatakan tidak sah apabila sudah tidak memenuhi syarat perjanjian dan adanya perubahan dalam perjanjian yang melanggar hukum perjanjian itu sendiri.

Hal ini juga berhubungan dengan Teori Wanprestasi menurut para ahli yang menjelaskan bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Sebagaimana Subekti mengartikan wanprestasi sebagai debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, terlambat memenuhinya, atau memenuhinya tidak sesuai perjanjian¹⁹. Sehingga secara umum, wanprestasi merupakan pelanggaran kontrak yang menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Wanprestasi juga dapat diartikan sebagai suatu kondisi yang diakibatkan oleh kealpaan atau kelalaiannya sehingga debitur tidak dapat melakukan pelaksanaan yang disetujui dalam kontrak dan tidak

¹⁸ Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).hlm.10

¹⁹ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007),hlm.146

dalam keadaan paksaan. Pelanggaran kontrak terjadi sebagai akibat dari kegagalan untuk melakukan pencapaian atau kewajiban yang dibebankan pada beberapa pihak oleh kontrak²⁰ Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak 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 dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Suatu kontrak atau perjanjian yang telah dibuat secara sah dan sesuai hukum serta dianggap tidak melawan pola kebiasaan dan kelayakan, yang dapat diasumsikan sebagai kontrak yang berlandaskan itikad baik maka klausula klausula dalam perjanjian tersebut mengikat antara pihak yang membuatnya serta tidak boleh diabaikan layaknya undang-undang yang mengikat. Dengan adanya asas ini salah satu pihak tidak boleh saling merugikan pihak yang lain baik itu pihak lawan ataupun pihak ketiga diluar perjanjian kontrak.²¹ Dalam Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian adalah suatu. perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."

Selain KUHPerdata Pasal 1243 yang berbunyi sebagai berikut:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak 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 dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

²⁰ Neng Yani.Nurhayani, Hukum.Perdata, (Bandung: Pustaka.Setia, 2015), hlm. 235.

²¹ Yunanto, “*Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian,*” Law, Development & Justice Review 2 (Mei 2019).hlm.35

Terdapat pula Undang-undang atau peraturan yang lain yang mengatur praktik jual beli property dan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan itu sendiri, khususnya yang dilakukan secara bertahap melalui PPJB, terdapat sejumlah peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum untuk menilai dan menyelesaikan persoalan wanprestasi.

Seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi,

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Yang mana Pasal ini mengatur tentang pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam konteks PPJB, pendaftaran tanah sangat penting karena tanpa kepastian mengenai status kepemilikan dan peralihan hak, maka pelaksanaan perjanjian jual beli termasuk pemenuhan prestasi seperti pengosongan atau peralihan hak, bisa mengalami hambatan. Ketidakjelasan status tanah juga berpotensi menimbulkan wanprestasi, terutama jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban karena objek perjanjiannya bermasalah secara hukum.

Selanjutnya, terdapat pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) yang menyatakan bahwa,

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.”

Sehingga dalam ketentuan tersebut melarang pelaku usaha mencantumkan klausul yang merugikan konsumen, seperti klausul sepihak yang menyatakan

pembeli tunduk pada ketentuan yang belum disepakati. Ini penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam PPJB.

Kemudian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 42 ayat (2) yang berbunyi “Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah”, menegaskan bahwa PPJB merupakan mekanisme yang sah sebelum dilakukan AJB, namun harus memenuhi prosedur yang ditetapkan.

Terakhir, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal ini menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan hanya dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks ini, PPJB bukan merupakan alat bukti peralihan hak yang final, karena peralihan hak secara sah baru terjadi setelah dibuatnya AJB. Namun demikian, PPJB tetap memiliki kedudukan hukum sebagai dasar perikatan awal antara para pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi PPJB, maka dapat dianggap wanprestasi meskipun belum sampai ke tahap AJB. Hal ini memperkuat posisi PPJB sebagai alat bukti dalam gugatan wanprestasi meskipun belum menciptakan peralihan hak secara yuridis.

Ketentuan mengenai eksekusi pengosongan tanah dan bangunan juga terdapat Pasal

Pasal 195 HIR “Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dimintakan pelaksanaannya oleh pihak yang menang melalui permohonan eksekusi.” Pasal ini berkaitan langsung dengan pengosongan objek sengketa. Jika tergugat dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk mengosongkan tanah/bangunan, maka pelaksanaan pengosongan dilakukan melalui eksekusi berdasarkan pasal ini.

Dengan dasar-dasar hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa meskipun PPJB tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti AJB, namun PPJB tetap memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan sah sebagai dasar hukum dalam gugatan wanprestasi, selama memenuhi syarat dan prosedur hukum yang berlaku.

F. Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang telah mengelaborasi mengenai pengosongan tanah dan bangunan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, diantaranya:

Table 1: Penelitian Terdahulu

No	Penelitian Terdahulu	Unsur Pembeda
1.	Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 346/Pdt.G/2024/PN.Smg)	1. Pertimbangan hukum hakim Putusan Nomor 346/Pdt.G/2024/PN.Smg 2. Urgensi akta notarial dalam pembuktian persidangan

²² Dwi Handayani, Skripsi, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 346/Pdt.G/2024/PN.Smg), Universitas Kristen Satya Wacana, 2018, melalui: <<https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/2403>>

2.	Proses Penyelesaian Sengketa Pengosongan Rumah yang Ditempati Oleh Orang Lain Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta) ²³	1. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan 2. Akibat hukum setelah adanya putusan Hakim atas penyelesaian sengketa pengosongan rumah yang ditempati oleh orang lain secara melawan hukum serta proses pengosongan rumah yang ditempati oleh orang lain secara melawan hukum.
3.	Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Smg) ²⁴	1. Proses pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan 2. Faktor pendukung dan penghambat eksekusi hak tanggungan akibat wanprestasi
4.	Analisis Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Grt	1. analisis Pertimbangan Hukum Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Grt.

²³ Linda Fitriani, Skripsi, Proses Penyelesaian Sengketa Pengosongan Rumah yang Ditempati Oleh Orang Lain Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017, melalui:

<<https://eprints.ums.ac.id/55741/1/NASKAH%20PUBLIKASI.pdf>>

²⁴ Anang Fajrin Putra, Skripsi, Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Smg, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024. Melalui:

<repository.unissula.ac.id/33607/1/Illmu_Hukum_30301900042_fullpdf.pdf>

	Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penjualan Tanah Milik Orang Lain ²⁵	2. analisis Pasal 1365 KUHPdata 3. analisis Akibat Hukum yang timbul pada Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 4/Pdt.G./2022/PN.Grt.
--	--	--

Dari ketiga Penelitian di atas, terdapat perbedaan dimulai dari sistem perjanjian jual beli, objek, teori, upaya penyelesaian sengketa jual beli dan perspektif yang diangkat. Sedangkan kebaruan dalam penelitian ini adalah Penulis lebih berfokus pada pengkajian secara spesifik mengenai bagaimana pertimbangan hukum Hakim dan bagaimana penerapan Pasal 1243 KUHPdata dan pertimbangan Pasal 1338 KUHPdata mengenai pengosongan tanah dan bangunan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli serta akibat hukum bagi para pihak atas lahirnya putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt.

Dengan demikian, penelitian ini bersifat orsinil tanpa mengambil dari penelitian orang lain. Peneliti mengajukan judul **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGOSONGAN TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT)** sebagai judul penelitian dari peneliti.

²⁵ Fakhri Mujaddid Rais, Skripsi, Analisis Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 4/Pdt.G/2022/Pn Grt Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penjualan Tanah Milik Orang Lain, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2024. Melalui: [<Analisis putusan Pengadilan Negeri Garut nomor 4/Pdt.G/2022/PN Grt terhadap perbuatan melawan hukum atas penjualan tanah milik orang lain - Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung>](#)

G. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan suatu unsur yang penting dan mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, suatu penelitian juga dituntut untuk sesuai dengan metode *research* (metode penelitian). Langkah penyusunan dalam penelitian ini sebagai berikut:²⁶

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris* yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada ilmu hukum dengan cara penelitian terhadap efektivitas hukum dan kepastian hukum. Sifat dari penelitian ini *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai salah satu yang berhubungan dengan masalah perkara perdata dalam proses penyelesaian suatu perkara perdata. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran yang mendalam, sistematis, dan menyeluruh tentang setiap hal yang berkaitan dengan proses penyelesaian perkara perdata. Penelitian juga membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah penyelesaian perkara perdata, serta teori dan praktik pelaksanaan hukum. Penelitian ini melibatkan penelitian kepustakaan dan lapangan karena tidak hanya mempelajari literatur, buku, tulisan, dan makalah tentang pemecahan masalah.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, pendekatan Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) ialah penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1987).hlm.10

peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan mempelajari antara undang-undang yang satu dengan undang-undang yang lain. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*) ialah pendekatan dalam penelitian hukum yang jenisnya memberikan sebuah sudut pandang terhadap analisa dalam penyelesaian masalah dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan yang kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Pendekatan Kasus (*case approach*) Dalam pendekatan kasus ini dilakukan dengan menelaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah ialah kasus yang telah memperoleh hasil putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif mengacu pada informasi yang diperoleh dari pertanyaan penelitian yang diajukan untuk mencapai tujuan penelitian. Data kualitatif tidak menggunakan angka.²⁷

b. Sumber data

Dalam penelitian hukum, sumber data yang digunakan penelitian ini mencakup beberapa bagian, diantaranya sebagai berikut:

1) Sumber Data Primer

²⁷ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian Hukum* (Cipta Media Nusantara, 2021).hlm.35

Data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara terhadap narasumber dalam rangka memperoleh data pendukung yang diperlukan. Penelitian ini yang menjadi sumber data primer yaitu putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt dan hasil wawancara terhadap Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

2) Sumber Data Sekunder

Data yang berupa pada publikasi ilmiah seperti buku-buku, jurnal ataupun publikasi pemerintah yang mencakup dokumen dokumen resmi yang menyajikan substansi mengenai penerapan hukum oleh para ahli hukum. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari sebagai berikut:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer ialah bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang digunakan mempunyai kaitan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang digunakan diantaranya sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) atau *Burgelijk Wetboek voor Indonesie (KUHPERDATA)*
- 3) Reglemen Indonesia yang Diperbarui (RIB) / *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*
- 4) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan hukum primer, dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer,²³ seperti buku-buku hasil penelitian, jurnal ilmiah, dan artikel ilmiah, arsip, skripsi, tesis, dokumen, penelusuran internet ataupun sumber ilmiah lainya yang dapat melengkapi terkait penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tersier

Sumber data tersier ialah bahan yang mampu menunjukan penjelasan mengenai bahan data primer dan sekunder, yang bersumber dari jurnal hukum, kamus hukum, website, dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah salah satu metode penunjang dalam penelitian dengan cara, mencari dan mengumpulkan serta mengkaji peraturan perundang-undangan, rancangan undang-undang, hasil penelitian jurnal ilmiah, artikel ilmiah, dan makalah seminar yang berhubungan dengan penelitian.

b. Studi Lapangan

1) Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data melalui pemantauan langsung atau tinjauan langsung di lapangan atau tempat penelitian. Dalam konteks ini, peneliti harus mengunjungi lokasi penelitian untuk melakukan pengamatan langsung terhadap berbagai fakta atau keadaan yang ada di lapangan. Proses penemuan ilmu pengetahuan selalu dimulai dengan observasi dan kembali lagi kepada observasi untuk menguji kebenaran dari ilmu pengetahuan tersebut. Observasi dilakukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

2) Wawancara

Wawancara adalah salah satu metode dalam penelitian yang mana mengharuskan dua orang yang saling bertemu dan telah diagendakan sebelumnya yang kemudian akan melakukan tanya jawab yang bertujuan untuk saling bertukar ide maupun informasi. Tanya jawab dilaksanakan secara langsung dengan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

c. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis, membandingkan, dan memadukan serta membentuk suatu kajian yang sistematis terhadap fakta hukum yang didapatkan dari putusan nomor 30/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data *kualitatif*. Metode analisis data kualitatif merupakan metode yang memaparkan, dan mendeskripsikan data untuk menjawab permasalahan hukum sesuai dengan fakta-fakta di lapangan sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan secara induktif yaitu menarik kesimpulan dari yang bersifat umum ke khusus. Data yang terkumpul yakni melalui studi lapangan dan kajian pustaka kemudian dilakukan analisis.²⁸

6. Lokasi Penelitian

Adapun penelitian ini dilaksanakan di beberapa lokasi diantaranya yaitu:

a. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Rachmat Djatnika dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 2) Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 3) E-Resource Perpustakaan Nasional Republik Indonesia : <https://e-resources.perpusnas.go.id/>

²⁸ Sutanto Priyo Hastono, *Analisis Data* (Depok: Fakultas Kesehatan Masyarakat Universitas Indonesia, 2001).hlm.22

b. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Jl. Letjen S.

Parman 71, Palmerah, Jakarta Barat, Indonesia 11410

