

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI
TANAH APABILA TERJADI WANPRESTASI DI KOTA
PALEMBANG**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh :

Muhammad Fachran Rama

502020066P

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

2022

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

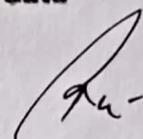
**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA
JUAL BELI TANAH APABILA TERJADI
WANPRESTASI DI KOTA PALEMBANG**



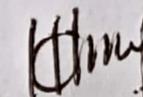
NAMA : Muhammad Fachran Rama
NIM : 50 2020 066.P
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,

1. Rosmawati, SH., MH

()

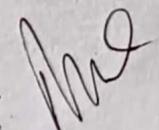
2. Heni Marlina, SH., MH

()

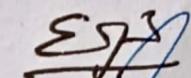
Palembang, 27 Agustus 2022

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Mulyadi Tanzili, SH., MH

()

Anggota :1. Mona Wulandari, SH., MH

()

2. Dr. Ismail Petanasse, SH., MH

()

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH

NBM/NIDN : 858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Muhammad Fachran Rama**
Nim : **502020066P**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Apabila Terjadi Wanprestasi Di Kota Palembang**

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Apabila Terjadi Wanprestasi Di Kota Palembang

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 13 Agustus 2022



Muhammad Fachran Rama

MOTTO :

"Sesungguhnya kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan dan sekali-kali tidak ada pelindung dan penolong bagimu selain Allah".

(QS. At-Taubah : 116)

Dari Al Qur'an atau Al Hadits

Ku Persembahkan untuk :

- *Kedua orang tuaku tersayang yang selalu memberikan do'a dan dukungan serta do'a yang tulus demi masa depanku.*
- *Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya.*
- *Almamaterku.*

DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	7
D. Definisi Konseptual.....	7
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penelitian.....	13
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Jual Beli Tanah.....	14
1. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdara.....	22
2. Proses dan Prosedur Jual Beli Tanah.....	26
3. Batalnya Jual Beli Tanah.....	29
4. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah.....	30
B. Pengertian Wanprestasi.....	32
1. Faktor Penyebab Wanprestasi.....	36
2. Akibat Hukum Wanprestasi.....	37
C. Putusan.....	39
1. Jenis-Jenis Putusan.....	45
2. Sistematika Putusan.....	47

BAB III : PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah.....	49
B. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Apabila Terjadi Wanprestasi Di Salah Satu Pihak.....	51

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah

Apabila Terjadi Wanprestasi Di Kota Palembang

Muhammad Fachran Rama

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Namun dengan ketersediaan tanah yang jumlahnya terbatas mengakibatkan ketidak seimbang antara kebutuhan dan jumlah manusia, hal inilah berakibat dapat menyebabkan terjadinya konflik jual beli tanah. Adapun yang menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah apakah faktor-faktor penyebab terjadi wanprestasi dan bagaimanakah penyelesaian sengketa jual beli tanah di kota Palembang apabila terjadi wanprestasi antara para pihak. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Teknik pengolahan data dengan menggunakan data sekunder dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Dari hasil pembahasan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : wanprestasi terjadi akibat pembeli melewati batas waktu yang sudah dijanjikan oleh penjual yang mengakibatkan adanya teguran yang dilakukan oleh penjual. Penyelesaian sengketa jual beli tanah bisa dilakukan melalui pengadilan, dimana Hakim dapat memutuskan bahwa pihak tergugat selaku penjual telah melakukan ingkar janji/wanprestasi dan Hakim memberikan izin serta memerintahkan PPAT/Notaris untuk melakukan pembuatan akta jual beli agar mendapat kekuatan hukum tetap terhadap sebidang tanah yang dibeli oleh penggugat atau pembeli.

Kata kunci : Analisis, Yuridis, Penyelesaian Sengketa, jual beli tanah, Wanprestasi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan pangan dan papan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Dalam pergaulan hidup bermasyarakat, manusia adalah sentral. Manusia adalah penggerak kehidupan masyarakat karena manusia adalah pendukung hak dan kewajiban. Tanah merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam setiap kehidupan dan kegiatan usaha manusia. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut.¹

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2005, hlm 11

ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan.

Di satu sisi, tanah harus digunakan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat serta dijaga kelestariannya. Terhadap permasalahan pertanahan yang muncul dari keadaan belum terciptanya kepastian hukum maka yang terjadi adalah benturan kepentingan antara para pihak pengguna atau penguasa yang merasa berhak atas bidang tanah seringkali diikuti kepentingan lain di luar ketentuan hukum, seperti kepentingan politik dan kepentingan lainnya demi mengejar keamanan sesaat di atas tanah tersebut. Sebenarnya bukan tanah yang bermasalah tetapi orang yang di atas tanah yang menciptakan masalah terhadap tanah tersebut, sehingga untuk penanganannya bukan terhadap tanah tetapi lebih kepada orangnya.

Ketersediaan tanah yang terbatas jumlahnya tidak seimbang dengan kebutuhan manusia. Inilah yang memicu konflik pertanahan. Di Indonesia, sengketa jual beli tanah yang ada diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun dari sekian banyaknya kasus yang masuk ke badan peradilan tersebut, banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya, rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan

masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

Kehidupan sehari-hari etika bisnis tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditinjau dari segi hukum Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu perlunya ada kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak dari para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kuasa yang halal.²

Jika suatu perjanjian tidak dapat terpenuhi atau tidak dipenuhinya suatu prestasi, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.³

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdata menganut sistem obligatoir, yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang balik antara kedua pihak yaitu penjual dan pembeli pada saat terjadi kesepakatan. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka kepada penjual

² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 2010, hlm 7.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 20

diletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan dilain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya dan untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdota belum memindahkan hak milik atas barang, hak milik atas barang berpindah pada saat setelah dilakukannya penyerahan atau levering yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.⁴

Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan suatu putusan sangatlah penting, karena keberhasilan suatu penegakan hukum sangat tergantung pada komponen sistem hukum itu sendiri.⁵ Putusan hakim diyakini mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersengketa. Pengambilan

⁴ Riry Elizabeth Hutabarat, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik* Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 1, April 2015, halaman 36

⁵ <https://repository.ung.ac.id/pertimbangan-hakim-terhadap-suatu-putusan> di akses pada tanggal 18 april 2022

keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Data yang sudah diberikan atau diajukan kepada hakim haruslah data yang sudah benar/valid, sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggungjawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat objektif.

Hakim memegang peranan penting dari awal sampai akhir pemeriksaan di pengadilan. Berdasarkan Pasal 119 HIR dan 143 RBg, Hakim berwenang untuk memberikan petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke pengadilan dengan maksud agar sengketa tersebut menjadi jelas duduk sengketanya dan memudahkan hakim dalam memeriksa sengketa tersebut. Dalam pemeriksaan sengketa, hakim harus bersikap bebas dan tidak memihak siapapun yang artinya hakim tidak boleh mendukung pihak-pihak yang bersengketa. Didalam persidangan, hakim juga harus mendengar keterangan dari kedua belah pihak dengan pembuktian masing-masing sehingga hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya.

Pertimbangan hakim sangat dibutuhkan dalam menjatuhkan sebuah putusan yang diharapkan dapat menjadi solusi atas sebuah sengketa antara para pihak yang bersangkutan. Putusan Hakim diyakini mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan. Untuk tercapainya kepastian hukum yang berkeadilan dalam

kepentingan privat perolehan hak atas tanah yang masih dikuasai oleh negara timbulnya suatu konflik satu-satunya diuji kebenarannya di pengadilan sebagaimana diatur Undang-Undang nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No 3 Tahun 2009, serta peraturan-peraturan lainnya.⁶ Untuk mengatasi dan mengurangi masalah-masalah pertanahan dilakukan tindakan-tindakan antara lain: tidak melakukan perusakan atas tanah, dalam arti melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan tanah, yakni menurunnya kualitas tanah sehingga mengganggu peruntukan tanah tersebut, tidak menelantarkan tanah dalam arti tanah terus digarap guna memelihara kesuburan tanah tersebut, tidak melakukan pemerasan atau pendayagunaan (eksploitasi) tanah yang melebihi batas sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak lain yang juga membutuhkan area atas tanah tersebut, tidak menjadikan tanah sebagai alat pemerasan terhadap orang lain (*exploitation des l'homme*).

Dalam uraian latar belakang di atas, hal tersebut menarik untuk dikaji oleh penulis dan untuk meneliti masalah ini serta memaparkan masalah ini dalam bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH APABILA TERJADI WANPRESTASI DI KOTA PALEMBANG”**.

⁶ Jurnal Paulus E. Lotulung, *Mewujudkan Putusan Berkualitas Yang Mencerminkan Rasa Keadilan*, <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>, dikutip pada tanggal, 08-082018

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka dapatlah rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pertimbangan hukum atas sengketa jual beli tanah karena terjadinya wanprestasi
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa jual beli tanah akibat dari wanprestasi

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup dalam penelitian ini mengenai permasalahan sengketa jual beli tanah di kota Palembang yang mengakibatkan adanya konflik antar pihak yang memiliki tanah tersebut.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui titik permasalahan yang terjadi akibat sengketa jual beli tanah
2. Untuk mengetahui hak setiap para pihak yang merasa dirugikan akibat sengketa tersebut

D. Definisi Konseptual

Definisi Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur yang konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari

peraturan Perundang-Undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus.

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan ini, antara lain :

- Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.
- Yuridis adalah tinjauan menurut hukum atau secara hukum terhadap suatu permasalahan.

Jadi analisis yuridis adalah suatu analisa yang menduduki gradasi yang lebih tinggi dari pada tinjauan yuridis, karena analisis yuridis tidak hanya bersumber dari data sekunder, tetapi juga memperoleh informasi yang bersumber dari para intelektual.

- Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan)
- Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran dan pembantahan.
- Jual beli tanah dalam hukum adat dan Pasal 5 UUPA mempunyai pengertian yang sama, yaitu suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak

tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

- Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang antara Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian ini, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. Namun sesungguhnya hukum juga dapat dikonsepsikan sebagai apa yang ada dalam tindakan (*Law in action*). *Law in book* adalah hukum yang seharusnya berjalan sesuai harapan, keduanya seiring berbeda, artinya hukum dalam buku sering berbeda dengan hukum dalam kehidupan masyarakat.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian skripsi ini adalah dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (Statuta Approach) dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach).

3. Sumber Data

Data sekunder dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Dalam penelitian ini bahan hukum primernya adalah:

1. KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*).
2. HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*)
3. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Undang-Undang No. 14 tahun 1985, Perubahan Pertama Undang-Undang No. 5 tahun 2004, Perubahan kedua Undang-Undang No.3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung.
6. Jurisprudensi (Putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap)

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan, dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer seperti buku-buku hukum perdata mengenai perbuatan melawan hukum, buku tentang pendaftaran tanah, buku tentang teknik dan strategi penyelesaian sengketa tanah, buku, majalah jurnal, karya ilmiah, internet dan pendapat para pakar hukum yang relevan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan Bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data penjelas dari pendapat orang tertentu tentang isi dari data sekunder dalam penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini adalah *field research*, maka data penelitian ini diperoleh dengan berbagai cara, yaitu :

1. Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala yang diteliti.
2. Dokumentasi yaitu pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan yakni analisis kualitatif yaitu teknik pengolahan data kualitatif (kata-kata) yang dilakukan dalam rangka mendeskripsikan/ membahas hasil penelitian dengan pendekatan analisis

konseptual dan teoretik, serta mengolah data dan menyajikan dalam bentuk yang sistematis, teratur dan terstruktur serta mempunyai makna. Analisis data tidak hanya dimulai saat sebelum dan setelah penelitian, namun dilakukan secara terus-menerus selama penelitian berlangsung. Hal ini disertai dengan identifikasi dan pemilaaan terkait data yang dianggap penting dan berhubungan dengan fokus penelitian.

F. Sistematika Penelitian

Rencana penulis skripsi ini akan disusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut :

- BAB I** : Pendahuluan,
Yang menguraikan tentang latar belakang, tujuan penelitian, definisi konseptual, rumusan masalah, metode penelitian serta sistematika penelitian
- BAB II** : Tinjauan Pustaka,
Yang berisi paparan tentang kerangka teori yang erat kaitannya dengan permasalahan yang dibahas
- BAB III** : Hasil dan Pembahasan,
Yang berisikan tentang penyelesaian sengketa pertanahan akibat perbuatan melawan hukum terhadap para pihak
- BAB IV** : Penutup,
Bab ini penulis menarik kesimpulan yang dijabarkan pada skripsi ini, serta memberikan saran

DAFTAR PUSTAKA

Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2005, hlm 11

Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia, Yogyakarta: Gajah
Mada Universitas Press, 2010, hlm 7.

Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung,
2010,
hlm. 20

Riry Elizabeth Hutabarat, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik
Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 1, April 2015, hlm 36

<https://repository.ung.ac.id/pertimbangan-hakim-terhadap-suatu-ptusan>

Jurnal Paulus E. Lotulung, Mewujudkan Putusan Berkualitas Yang
Mencerminkan Rasas Keadilan, <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>,
dikutip pada tanggal, 08-082018

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas: Jakarta, halaman 11
- Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, halaman 7
- Abdul kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 20
- Riry Elizabeth Hutabarat, 2015, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik* Lex Journalica Volume 12 Nomor 1, halaman 36
- I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, halaman 43-44
- Abdul Kadir Muhammad, 2014, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, halaman 317-318
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, halaman 39
- Ridwan Khairandy, 2005, *Pengantar Hukum Dagang*, Yogyakarta, FH UII Press
- Hartono Hadisoeperto, 1991, *Kredit Berdokumen (Letter of Credit) Cara Pembayaran dalam Jual Beli Perniagaan*, Yogyakarta: Liberty, halaman 7
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, halaman 1-2 dan halaman 320
- Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, halaman 39
- Marilang, 2013, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Makasar, halaman 190-191
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta
- Yulia Kumalasari, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Jurnal
- Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan*, PT. Cisadane Perdana Kota Depok, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2

J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 8

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Bandung: Alumni, 1986, halaman 60

Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers

C.S.T. Kansil, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, halaman 246-247

Subekti, 1982, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia, halaman 148

Riduan Syahrani, 2004, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 126

Lilik Mulyadi, 2009, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Jakarta: Djambatan, halaman 149

M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan pengadilan)*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 798-805

Sunarto, 2014, *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata*, Jakarta: Kencana, halaman 200-202

Mahkamah Agung, 1994, *Teknis Peradilan Perdata*, Jakarta: Mahkamah Agung RI, halaman 6

M Ali Boediarso, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*, Jakarta: Swara Justitia, halaman 199 dan halaman 183

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Pendidikan Hukum di Indonesia Dalam Sorotan*, Bandung: CV. Utomo, halaman 196

Kenneth J. Vandeveld, 1996, *Thinking Like a Lawyer: An Introduction to Legal Reasoning, Colorado: Westview Press*, halaman 2, lihat M Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*, halaman 68

Zaeni Asyhadic, 2012, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 204-205

Salim HS, dkk, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, Cet 1, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 8-10

Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, halaman 96

R Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 42

P.N.H, Simanjuntak, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Jembatan, halaman 339

- Abdul Kadir Muhammad, 2014, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, halaman 20
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 138
- Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatic dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, halaman 340-344
- Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Pemahaman Perseroan Terbatas: 150 Tanya Jawab tentang Perseroan Terbatas*, Jakarta: Forum Sahabat, halaman 68
- J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerduta, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 2
- Bambang Eko Muljono, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah*, Jurnal Independent Vol 4 No. 2, halaman 44
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 81-84, halaman 113
- Harlien Budiono, 2010, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 233
- I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara, 2014, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayana University Press, halaman 3
- Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 140
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, halaman 7
- Dedi Supriyadi, 2013, *Kemahiran Hukum Teori dan Praktik*, Bandung: Pustaka Setia, halaman 157
- Huala Adolf, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama, halaman 15
- Natsir Asnawi, 2016, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: UII Press, halaman 478-480

Situs

<https://repository.ung.ac.id/pertimbangan-hakim-terhadap-suatu-putusan> di akses pada tanggal 18 april 2022

Jurnal Paulus E. Lotulung, *Mewujudkan Putusan Berkualitas Yang Mencerminkan Rasa Keadilan*, <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>, diakses pada tanggal 18 april 2022

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m+1>, diakses pada tanggal 18 April 2022

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m+1>, diakses pada tanggal 18 April 2022

Info.populix.co/post/wanprestasi-adalah, diakses tanggal 10 April 2022

Dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi, diakses pada tanggal 10 april 2022

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2299/Putusan-Hakim-Dalam-Acara-Perdata.html> di akses pada tanggal 18 april 2022

Info.populix.co/wanprestasi-adalah, diakses pada tanggal 15 juli 2022

Dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi, diakses pada tanggal 15 juli 2022

Kepaniteraan.Mahkamahagung.go.id/artikel-hukum-mewujudkan-putusan-berkualitas-yang-mencerminkan-rasa-keadilan, diakses pada tanggal 1 juni 2022