BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai negara agraris menempatkan tanah sebagai hal yang sangat penting, karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Selain itu tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.[1]

Negara Indonesia sebagai negara yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang sangat melimpah. Sumber daya alam yang dikelola oleh pemerintah Salah satunya adalah dalam bidang pertanahan. Dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakatnya. Terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 "Bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar - besarnya untuk kemakmuran rakyat".[2]

Berdasarkan pasal tersebut lahirlah Undang Undang pokok agraria Nomor 5 Tahun 1960 dengan tujuan: 1) Menciptakan unifikasi hukum agraria dengan cara: 2) Menyatakan tidak berlaku lagi produk peraturan hukum tanah lama; 3) Menyatakan berlakunya hukum tanah nasional berdasarkan hukum tanah adat yang tidak tertulis. Sebagai bahan penyusunan hukum tanah nasional; 4) Menciptakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah (hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) melalui ketentuan konversi. Barang berpindah pada saat setelah dilakukannya penyerahan (levering) yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.[3]

---

[1] Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarata: PT. Gramedia, 2012, hlm.4
[2] Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945
[3] Undang Undang pokok agraria Nomor 5 Tahun 1960

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkanoleh berbagai pihak. 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 penguasaaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan.[4]

Kehidupan sehari-hari etika bisnis tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditunjau 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.[5]

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak mengenai unsur esensial dan aksidentalia dari perjanjian tersebut. Adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidentalia karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut maka jual beli tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli

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

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

tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang yang akan dijual tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Perundang-Undangan KUHPerdata atau bisa disebut unsur naturalia.[6]

Sebuah perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara tertulis dan lisan. Jika perjanjian itu dinyatakan secara tertulis maka perjanjian tersebut disertai dengan paraf atau tanda tangan sebagai bukti bahwa penjual setuju menyerahkan hak milik atas benda kepada pembeli, dan perjanjian secara lisan merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak terjadi dalam masyarakat.[7] Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1540 KUHPerdata. Menurut Pasal 1458 KUHPerdata dijelaskan, jual beli dianggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang di kehendaki oleh penjual sama dengan apa yang dikehendaki oleh pembeli. Tercapainya kata sepakat itu biasanya dinyatakan dengan ucapan setuju atau kata lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga.[8]

Setiap hak atas tanah yang diperjual belikan dan disewakan oleh penjual kepada pihak lain sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pembeli telah membayar sebagian harga, maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Wanprestasi bermula dari adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausul yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak (dalam perjanjian timbal balik). Seluruh klausula tersebut disampaikan, dinegosiasikan dan

[6] Ahmadi muri, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak,hlm 127
[7] Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo, Jakarta, 2014, hal. 125
[8] *Ibid* Hlm 127

akhirnya disusun secara seimbang berdasarkan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang membuatnya. Dalam proses pembicaraan atau negosiasi pada saat penyusunan perjanjian masing-masing pihak mengajukan seperangkat hak yang diharapkan dari pihak lawan dengan menawarkan seperangkat kewajiban yang diitikadkan untuk diberikan kepada pihak lawan sebagai kompensasi dari hak yang dimintakan tersebut. Pada sisi yang lain, salah pihak juga akan menawarkan sejumlah kewajiban agar dipenuhi oleh pihak lawan untuk mengimbangi sejumlah hak yang diminta oleh pihak lawan atau justru menawarkan sejumlah hak kepada pihak lawan sebagai kompensasi untuk mengimbangi sejumlah kewajiban yang nantinya diharapkan disepakati untuk dipenuhi pihak lawan. Artinya, dalam negosiasi, terjadi proses pemahaman dan penghargaan terhadap pihak lawan sehingga masing-masing dapat menemukan kata sepakat terhadap setiap hak dan kewajiban yang akan ditetapkan dalam perjanjian.[9].

Kasus-kasus yang menyangkut tanah terutama dalam hal sengketa tanah yang mungkin terjadi hingga saat ini tidak pernah surut, disebabkan oleh semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dan sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan persoalan klasik, dan selalu ada dimana mana di muka bumi. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah.[10]

Salah satu kasus mengenai konflik lahan yang terjadi diluar daerah berada di kabupaten bulukumba. Konflik lahan antara masyarakat dengan PT. PP. Lonsum sebenarnya telah ter-jadi sejak tahun 1980-an. PT. PP.

[9] Nyoman Samuel Kurniawan, Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan), Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013, hlm 8

[10] Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik, Cetakan kedua*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005, hlm. 1.

Lonsum saat itu memperoleh hak pengelolaan lahan seluas 5.784,46 Ha yang dikelola menjadi perkebunan karet. Namun lahan yang awal-nya dikelola dengan hak erfacht dan kemudian dikonversi menjadi Hak Guna Usaha (HGU) tersebut menuai kontroversi. Masyarakat merasa lahannya direbut secara paksa oleh PT. PP. Lonsum dengan bantuan aparat kea-manan (TNI/Kepolisian) dan pemerintah daerah.

Saat terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh karena itu pemerintah haruslah menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat.

Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri. Seperti yang terjadi di Kabupaten Pinrang tepatnya di Kecamatan Duampanua Desa Katomporang dimana telah terjadi sengketah tanah antara pemilik dan pembeli tanah.

Perkara tersebut timbul karena dimana pihak pembeli tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.75.000.000 pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Akibat tidak melunasi pembayaran dalam waktu yang telah ditentukan pemilik tanah memutuskan untuk mengelolah sawah tersebut. Perjanjian jual-beli tanah kedua belah pihak di dasari dan disepakati dengan bukti kwitansi uang panjar dari pihak Pembeli. Namun pada saat jatu tempo pembayaran pihak pembeli belum melunasi pembayaran dan si penjual memutuskan untuk menggarap sawah tersebut dikarenakan sudah waktu untuk bercocok tanam padi lagi tapi si pembeli keberatan dikarenakan merasa sudah membayar setengah dari harga sawah yaitu Rp.75.000.000 jumlah yang belum dibayar Rp.75.000.000 jadi total harga sawah tersebut Rp.140.000.000.

Penulis melihat perkara diatas merupakan masalah yang perlu mendapatkan penyelesaian termasuk jual-beli tanah yang mengalami sengketa pertanahan. Dasar yuridis yang tersedia seakan-akan belum mampu untuk meredam konflik tersebut sehingga dibutuhkan pemikiran-pemikiran untuk mencari solusi dalam pengaturan masalah hukumnya, maupun dalam hal penyelesaian sengketa.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkajinya dan menuangkannya dalam suatu skripsi hukum yang berjudul "**Analisis Hukum Pemanfaatan Sawah Oleh Penjual Akibat Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli"**

1.2 Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam skripsi hukum ini adalah sebagai berikut

1.2.1 Bagaimana Analisis hukum pemanfaatan Sawah Oleh Penjual Akibat Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli ?

1.2.2 Bagaimana penyelesaian sengketa akibat tidak melunasi pembayaran dalam jual beli ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah diatas maka secara umum tujuan dari penelitian ini yaitu:

1.3.1 Untuk mengetahui Analisis hukum pemanfaatan Sawah Oleh Penjual Akibat Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli

1.3.2 Untuk mengetahui penyelesaian sengketa akibat tidak melunasi pembayaran dalam jual beli.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitiana ini adalah :

1.4.1 Manfaat Teoritis

a. Diharapkan penulisan ini sebagai pengembangan ilmu dan wawasan bagi ilmu hukum.
b. Diharapkan penulisan ini dapat menjadi bahan kajian ilmu hukum.
c. Diharapkan penulisan ini dapat digunakan sebagai referensi dibidang karya tulis ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian sejenisnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi kalangan penegak hukum

   Penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan, pemahaman,dan gambaran mengenai penegakan hukum ekonomi dan bisnis.

b. Bagi Masyarakat Luas

   Bagi masyarakat luas penulisan ini dimaksudkan agar dapat memberikan pemahaman dan informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan mengenai sengketa tanah.

c. Bagi penulis

   Penulisan ini diharapkan dapat melatih dan mengasah penulis dalam menguji dalam mengkaji dan menganalisis teori – teori yang pernah didapat dibangku perkuliahan serta penulisan inimenjadi pengetahuan baru guna menambah wawasan dan cakrawala dalam pengembangan keilmuan, khususnya mengenai sengketa tanah.

1.5 Definisi Oprasional

Definisi oprasional dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah – istilah judul penelitian, sesuai dengan judul penelitian peneliti yaitu

"Analisis Hukum Pemanfaatan Paksa Tanah Milik Pembeli Akibat Tidak Melunasi Pembayaran Dalam Jual Beli Sawah". Maka defenisi operasional yang perlu dijelaskan yaitu :

1.5.1 Analisis Hukum

Pengertian Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dsb) untuk mengetahui keadaan yg sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya.[11]

1.5.2 Pemanfaatan

Pengertian "manfaat" menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah guna atau faedah, laba atau untung. Dari pengertian diatas maka dapat di katakana bahwa manfaat - manfaat yang diperoleh itutentunya akan menyebabkan perubahan terhadap suatu fungsi tertentu dalam suatu pranata[12]. Menurut J.S. Baddu dalam kamus umum bahasa Indonesia,mengatakan bahwa pemanfaatan adalaj hal,car, atau hasil kerja dalam memanfaatkan sesuata yang berguna. Dan definisi lain dari manfaat dikeluarkan oleh dennis mc quail dan sven windahl, yakin: manfaat merupakan harapan sama artinya dengan explore (penghadapan semata mata menunjukkansuatu kegiatan menerima).[13]

1.5.3 Sawah

Tanah sawah merupakan tanah yang berbentuk petak-petak dan digenangi air baik secara terus-menerus maupun secara berkala serta merupakan media tumbuh bagi tanaman padi sawah.[14]

[11] Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012) hlm. 59
[12] Kamus Bahasa Indonesia Offline 1.3
[13] Asyhar, *Kreatif mengembangkan media pembelajaran.*hlm.9
[14] http://scholar.unand.ac.id/3594/2/BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf diakses 29 maret 2021

1.5.4 Penjual

Penjual adalah Orang yang menjual barang/ jasa nya ke Konsumen.[15]

1.5.5 Wanprestasi

wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Debitur disebutkan dan berada dalam wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksaanan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga "terlambat"" dari jadwal yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut "sepatutnya atau selayaknya".[16]

1.5.6 Pembeli

Pembeli adalah seseorang atau suatu perusahaan yang membeli atau menggunakan barang atau jasa tertentu.[17]

1.5.7 Perjanjian Jual Beli

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal Apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.[18]

---

[15] https://brainly.co.id/tugas/1864809 diakses tanggal 20 agustus 2021
[16] Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan, hlm. 83
[17] https://brainly.co.id/tugas/73873 diakses 29 maret 2021
[18] I ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal. 42-43

1.6 Orinalitas Penelitian

Orinalitas merupakan kriteria utama dan kata kunci dalam hasil karya akademik misalnya dalam penyusunan skripsi, tesis, dan disertasi. Untuk mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian maka penelitian mengambil contoh sampel dari penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang mirip dengan penelitian yang dilakukan oleh :

1.6.1 Achmad Caesar Sholahuddin Nur mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surakarta (2018) yang mengambil judul skripsi Penyelesaian Perkara Terhadap Pembatalan Atas Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Klaten). Penelitian ini tentang penyelesaian sengketa jual beli tanah dimana penjual dan pembeli sebelumnya telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan telah dibuat akta jual beli tanah akan tetapi pihak penjual secara sepihak ingkar atas perjanjian tersebut dan melakukan pembatalan jual beli. Hal ini serupa dengan penelitian yang akan dibahas oleh peneliti, yang membedakan hanyalah dalam hal kasus yang diteliti penulis, yaitu Analisis hukum pemanfaatan paksa tanah milik pembeli akibat tidak melunasi pembayaran dalam jual beli sawah kasus penulis alat bukti yang dibuat sebagai bukti transaksi jual beli oleh pembeli dan penjual adalah kwitansi beda halnya dengan penelitian tersebut yang dimana alat buktinya sudah dalam bentuk akta jual beli.[19]

1.62 Depita N Pandiangan mahasiswa Universitas Negeri Semarang (2015) yang memilih judul "Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang No,190/Pdt.G/2009/PN.Smg). Penelitian yang dilakukan peneliti dalam skripsi tersebut ialah pembatalan akte jual beli tanah oleh pengadilan karena adanya cacat hukum dalam pembuatannya, beda

[19] Achmad Caesar Sholahuddin Nur *Penyelesaian Perkara Terhadap Pembatalan Atas Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Klaten)*, (Surakarta : Fakultas Hukum,2018)

dengan skripsi peneliti yang hanya meneliti bentuk sengketa yang terjadi akibat pembatalan sepihak yang dimana pihak penjual telah menerima uang panjar dan dibuktikan dengan kuitansi. Akan tetapi skripsi tersebut memiliki persamaan dalam hal sama-sama meneliti perihal sengketa tanah hasil pengalihan hak atas tanah melalui jual beli[20]

Penelitian yang peneliti lakukan merupakan penelitian normatif dan Empiris yang merajuk pada penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Pinrang khususnya di Desa Katomporang. Penelitian yang peneliti lakukan berjudul **"Analisis Hukum Pemanfaatan Sawah Oleh Penjual Akibat Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli "** Sepengetahuan penulis judul ini belum pernah dipakai oleh peneliti lain yang khusus meneliti di Kota Pinrang.

[20] Depita N Pandiangan *"Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang No,190/Pdt.G/2009/PN.Smg*).(semarang : Fakultas Hukum, 2015

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Gambaran Umum Analisis Hukum

2.1.1. Pengertian Analisis

Secara linguistik, analisa atau analisis adalah kajian yang dilaksanakan terhadap sebuah bahasa guna meneliti struktur bahasa tersebut secara mendalam. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelahan bagian itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.[21]

Dwi Prastowo & Rifka Juliyanti, analisis merupakan penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri, serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.[22]

Analisis secara umum sering juga disebut dengan pembagian. Dalam logika, analisis atau pembagian berarti pemecah belahan atau penguraian secara jelas berbeda kebagian-bagian dari suatu keseluruhan. Untuk lebih seksama dapat juga mengadakan subbagian, yakni menguraikan atau memecah belah dari suatu bagian sampai ke unsur dasarnya. Dengan dasar batasan arti tersebut maka yang dapat dianalisis atau diuraikan adalah sesuatu keseluruhan, jika betul-betul tunggal tidak dapat diuraikan kebagian-bagiannya. Bagian dan keseluruhan selalu berhubungan.

2.1.2. Jenis dan Ciri Analisis

1. Terdapat beberapa jenis analisis yang bisa anda pilih. Metode yang diambil oleh setiap jenis analisis. Berikut adalah beberapa jenis analisis[23]

---

[21] Academia, https://www .edu/8798195/, diakses 31 maret 2021.

[22] Dwi Prastowo dan Rifka Juliiiyanti. *Analisis Laporan Keuangan*, (yogyakarta : Unit Penerbit & Percetakan AMP YKPN, 2013) hlm. 52.

[23] Agus Salim., *Perubahan Sosial*, (Yogyakaart : PT. Tiara Wacana Yogya, 2002) hlm. 80

a Analisis Logika Adalah sebuah analisis yang mendasarkan pada suatu prinsip tertentu dan berdasarkan pada logika dan pembelahan yang jelas antara satu dengan yang lain. Analisis logika terbagi menjadi 2 bagian, yaitu:

1) Analisis universal**,** yaitu analisis dari term umum ke term-term khusus yang menjadi bagian penyusunnya.
2) Analisis dikotomi**,** yaitu analisis menurut dua kelompok yang saling terpisah, yaitu term positif dan term negatif. Atau dapat dikatakan bahwa analisis dikotomi tersebut didasarkan atas hukum logika prinsip eksklusi tertii, yaitu prinsip penyisihan jalan tengah. Dengan begitu, analisis tersebut beranggapan bahwa kemungkinan ketiga bukan merupakan jalan tengah.

b. Analisis realis Adalah Sebuah analisis yang dalam melakukan proses analisis akan menggunakan urutan benda sebagai dasar pemikiran. Urutan benda ini didasarkan pada kesatuan atau sifat dasar dari benda itu sendiri. Analisis realis terbagi menjadi 2 bagian, yaitu:

1). Analisis esensial, yaitu analisis menurut unsur dasar penyusunnya.
2). Analisis aksidential, yaitu analisis menurut sifat-sifat yang dalam perwujudannya

2 Dalam analisis ada ciri-ciri tertentu yang menjadi petunjuk untuk mengadakan analisis secara ideal supaya tidak terjadi kesalahan dan kekurangan, Berikut ini beberapa ciri-ciri analisis:[24]

a. Keakuratan adalah Informasi harus bebas dari kesalahan-kesalahan dan tidak menyesatkan. Akurat juga berarti informasi harus jelas mencerminkan maksudnya. Informasi harus akurat karena biasanya dari sumber informasi sampai penerima

[24] *Ibid.*, hlm. 81.

informasi ada kemungkinan terjadi gangguan yang dapat mengubah atau merusak informasi tersebut.

b. Sumber adalah menggunakan sumber informasi yang beragam, Namun untuk semua fakta dan gagasan yang belum merupakan karya asli penulis belum terdapat kutipan.
c. Kreatif yaitu informasi tidak sekedar menyajikan fakta belaka, tetapi tidak berarti bahwa informasi yang disajikan tidak berdasarkan fakta
d. Tatanan Baik yaitu sumber informasi yang telah dianalisis mempunyai tujuan yang jelas, serta penatan informasi yang berurut, dengan kata-kata yang baik dan mudah dimengerti antar bagiannya.

2.1.3. Fungsi dan Tujuan Analisis

Analisis mempunyai fungsi untuk mengumpulkan data-data yang terdapat pada suatu lingkungan tertentu. Analisis dapat diterapkan diberbagai jenis lingkungan dan keadaan. Analisis akan lebih optimal dipergunakan dalam keadaan kritis dan untuk keadaan yang membutuhkan strategi. Karena analisis dapat mengetahui secara mendetail tentang keadaan lingkungan saat ini. Analisis bertujuan untuk mengumpulkan data yang pada akhirnya data-data ini dapat digunakan untuk berbagai keperluan pelaku analisis. Biasanya akan digunakan dalam menyelesaikan krisis atau konflik, atau bisa saja hanya digunakan sebagai arsip. Dalam bidang pendidikan analisis digunakan untuk melakukan penelitian dalam berbagai subjek keilmuan.[25]

Analisis hukum merupakan kegiatan penelaahan dan interpretasi atas fakta-fakta hukum berdasarkan bahan-bahan hukum yang relevan.

[25] USUS'S Reposirory, http:// .ac.id/bitstream/ handle/. Diakses 29 Maret 2021.

2.2. Gambaran Umum Pemanfaatan

2.2.1. Pengertian Pemanfaat

Menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah guna atau faedah, laba atau untung. Dari pengertian diatas maka dapat di katakana bahwa manfaat-manfaat yang diperoleh itu tentunya akan menyebabkan perubahan terhadap suatu fungsi tertentu dalam suatu pranata.[26] Menurut prof. Dr. J.S. Baddu dalam kamus umum bahasa Indonesia,mengatakan bahwa pemanfaatan adalah hal,car, atau hasil kerja dalam memanfaatkan sesuata yang berguna. Dan definisi lain dari manfaat dikeluarkan oleh dennis mc quail dan sven windahl, yakin: manfaat merupakan harapan sama artinya dengan explore (penghadapan semata mata menunjukkansuatu kegiatan menerima).[27]

2.2.2 Pengertian Manfaat Menurut Para Ahli

Agar lebih memahami apa itu pengertian manfaat, kita harus merujuk pada arti manfaat menurut para ahli, yakni:[28]

1. Wiktionary

   Manfaat (kata benda) adalah Suatu keuntungan, bantuan atau bantuan dari sesuatu, Pembayaran yang dilakukan sesuai dengan polis asuransi atau skema bantuan publik, Suatu kinerja, dan lainnya, diberikan untuk mengumpulkan dana untuk beberapa alasan.

2. Webster Dictionary

   Manfaat (kata benda) merupakan tindakan kebaikan, bantuan yang diberikan, apa pun yang mempromosikan kemakmuran dan kebahagiaan pribadi, atau menambah nilai properti untuk keuntungan, keuntungan.

[26] Kamus Bahasa Indonesia Offline
[27] Asyhar, *Kreatif mengembangkan media pembelajaran.*hlm.9
[28] https://rifqimulyawan.com/blog/pengertian-manfaat/ diakses 3 mei 2021

2.3. Gambaran Umum Wanprestasi

2.3.1. Secara umum wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Debitur disebutkan dan berada dalam wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksaanan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.[29]

2.3.2. Bentuk dan Syarat Wanprestasi

Terdapat beberapa bentuk dari wanprestasi yang perlu kita ketahui yaitu:[30]

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang kontrak.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:[31]

1. Syarat materill yang pertama adalah kesengajaan merupakan suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menilmbulkan kerugian pihak lain. Syarat materil yang kedua adalah kelalaian. Kelalaian adalah adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa

[29] Yahman,loc.cit.
[30] Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak, Mandar Maju, Bandung, 2016, hal. 338

[31] Muchlisin Riadi, Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html yang diakses tanggal 20 agustus 2021

kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan,apabila debitur wanprestasi atau lalai.

2.4. Gambaran Umum Pembeli

2.4.1. Pengertian Pembeli

Pembeli adalah seseorang atau suatu perusahaan yang membeli atau menggunakan barang atau jasa tertentu.[32]

2.4.2. Jenis Jenis Pembeli

Terdapat beberapa jenis Pembeli. Berikut adalah beberapa jenis Pembeli yang perlu anda ketahui.[33]

1 Pembeli Apatis

Tipe ini adalah jenis orang yang tidak akan pernah membeli apapun, tidak peduli sebagus apapun produk kita, seberapa murah, cenderung sinis, negatif, aneh dan tidak tertarik. Mereka ini biasanya orang punya banyak masalah pribadi sehingga tidak tertarik dengan penawaran kita. Jadi tidak perlu buang waktu terlalu lama dengan tipe ini namun tetap berlaku sopan.

2 Pembeli Aktualisasi diri

Ini adalah kebalikan dari tipe apatis, pembeli aktualisasi diri mengetahui dengan jelas apa yang ia inginkan, fitur dan manfaat yang ia cari serta jumlah uang yang bersedia ia keluarkan untuk membeli. Jika anda mempunyai apa yang mereka inginkan maka mereka dapat langsung membelinya, saat itu juga tanpa banyak pertanyaan. Tipe ini sangat positif, menyenangkan, dan mudah diajak berurusan. Yang anda harus lakukan membawa produk atau

[32] https://brainly.co.id/tugas/73873 diakses 29 maret 2021
[33] http://haryantokandani.com/artikel-penjualan/6-macam-tipe-pembeli.html di akses 29 Maret 2021

jasa yang dibutuhkannya dan penjualan akan terjadi. Namun tipe pembeli seperti agak jarang ditemui.

3 Pembeli Analitis

Tipe ini sangat detail dan penuh pertimbangan serta cenderung agak cerewet. Dalam menghadapi tipe pembeli seperti ini butuh kesabaran karena mereka akan banyak bertanya untuk mengumpulkan data dan informasi yang lengkap sebagai sarana pengambilan keputusan. Mereka akan bersikap teliti dan membandingkan dengan produk atau jasa yang lain. Hadapi tipe ini dengan persiapan informasi berupa fakta, grafik, brosur, dsb. Jangan coba melebih-lebihkan karena mereka akan tahu dan akan minta bukti.

4 Pembeli Penghubung

Tipe pembeli ini sangat peduli dengan apa yang akan dipikirkan atau dirasakan orang lain mengenai keputusan pembelian mereka. Mereka akan peduli bagaimana orang akan berespon terhadap pilihan mereka. Ia akan selalu berusaha membicarakan dulu dengan keluarga, teman dan relasinya sebelum mengambil keputusan pembelian. Biasanya mereka suka bertanya mengenai siapa saja yang pernah gunakan produk atau jasa yang kita tawarkan. Mereka suka berpikir panjang dan bisa tiba-tiba berubah pikiran saat ada orang yang memberi masukan negatif.

5 Pembeli Penyetir

Tipe ini kepribadiannya seperti direktur. Sangat terbuka, tergesa-gesa, tidak sabar, dan ingin langsung pada inti pembicaraan. Mereka selalu merasa sibuk dan tidak suka banyak basa basi, jadi mereka ingin langsung tahu mengenai produk atau jasa kita dan berapa harganya lalu mengambil keputusan apakah akan membeli atau tidak. Menghadapi tipe ini kita harus gesit dan *to the point*, penuhi apa yang menjadi kemauan mereka dan jangan buat mereka menunggu.

6 Pembeli Sosialisasi

Tipe pembeli ini sangat ramah, menyenangkan, suka bicara dan berhubungan baik dengan sales. Kadang mereka terlalu cepat setuju dan membeli asal mereka sudah rasa senang sehingga tidak perhatikan hal-hal detail. Kalaupun mereka tidak ingin membeli mereka akan menolak secara halus bahkan membantu kita mencari pembeli lain.

2.5. Gambaran Umum perjanjian Jual Beli

2.5.1. Pengertian Jual Beli dan Syarat – Syarat Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian jual beli

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain Undang-Undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.[34]

2. Syarat – Syarat Perjanjian Jual Beli

Para pihak dalam perjanjian jual beli harus mencapai kesepakatan tentang elemen dasar perjanjian (yaitu, barang dan harga). Kesepakatan jual beli lahir dari kesepakatan kedua atas barang dan harga. Setelah kedua pihak menyepakati barang dan harga, perjanjian jual beli yang efektif akan dibuat. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam hukum perjanjian.

Pasal 1458 KUHPerdata menegaskan sifat sukarela pembeli dan penjual. Pasal ini menetapkan bahwa setelah pembeli dan penjual mencapai kesepakatan atas barang dan harga, dianggap jual

[34] I Ketut Oka Setiawan,loc.cit

beli terjadi antara penjual dan pembeli. Meskipun barang belum terkirim atau harga belum terkirim. Hanya menyebutkan perjanjian tanpa formalitas berarti perjanjian jual beli itu sah. Karena keabsahan perjanjian jual beli, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak dalam perjanjian.[35]

2.5.2. Macam – Macam Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa macam perjanjian jual beli, diantaranya adalah: [36]

1. Jual – Beli dengan Percobaan

   Pasal 1463 BW menyebutkan jual – beli, dalam mana ditentukan bahwa barang yang dibeli, harus dicoba dulu oleh si pembeli, misalnya dalam jual – beli sepeda motor atau mobil. Jual-beli semacam ini oleh Pasal 1463 BW dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh. Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika pembeli belum membayar harganya, sedangkan penjual tidak atau telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.

2. Jual – Beli dengan Contoh (*koop op monster*)

   Dalam BW tidak ada penyebutan jual beli dengan cara ini, namun dalam prakteknya hal ini sering terjadi, yaitu pada saat terjadi penjualan, pembeli tidak melihat barang tertentu yang akan dibeli, melainkan hanya menunjukkan contoh saja. Bisa dibeli, misalnya disediakan peralatan olah raga, tapi hanya bentuk / badannya yang memiliki gambar yang menjelaskan maksud dan fungsinya. Dalam hal ini pembeli akan menerima sampel kemudian, dan jika barang yang akan dibeli selanjutnya diserahkan kepada pembeli, maka pembeli barang tersebut akan mencocokkan

[35] Pasal 1458 KUHPerdata
[36] Pasal 1463 BW

sampel yang dipegangnya. Jika sudah cocok, penjualan akan dilanjutkan, jika tidak, batalkan pembelian.

Ada tiga unsur dalam perjanjian, unsur tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian.
2. Unsur naturalia adalah unsur yang diatur dalam undang undang, sehingga jika tidak diatur oleh para pihak maka undang undang yang mengaturnya.
3. Unsur aksidentalia adalah unsur yang ada jika para pihak memperjanjikannya.

Perjanjian yang sah artinya adalah persetujuan yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga ia diakui oleh hukum.[37]

Beberapa syarat perjanjian umum yang diatur diluar dari Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sebagai berikut:[38]

1. perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak melakukan perjanjian secara sukarela tanpa ada paksaan, serta benar benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.
2. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
3. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang

[37]Hananta prasetyo Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan, Jurnal Pembaharuan Hukum Vol IV No. 1 Januari-April 2017 hlm 65

[38] Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 16

tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.

4. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.

2.5.3. Kewajiban dan Hak Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undangundang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.[39]

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu: Kewajiban dan hak Penjual.

1. Pihak penjual memiliki 2 kewajiban yaitu:[40]
   a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan

      Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang

[39] Seftian Fansuri, Akibat Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Yang Akan Ada (Studi Jual Beli Tembakau Desa Kalianyar, Kecamatanterara, Kabupaten Lombok Timur), Jurnal ilmiah, 2017, hal. ix

[40] Ahmadi Miru, Op.Cit. hal. 133

diperjualbelikan tersebut.Adapun cara penyerahan tersebut adalah sebagai berikut.[41]

b. Menanggung atau menjamim barang tersebut

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya, yaitu:[42]

1). Menjamin penguasaan barang yang dijual secra aman dan tenteram.

2). Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

2. Kewajiban dan Hak Pembeli

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalm pengertian jual beli. Dalam pengertian jual-beli sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun adalah diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan seorang pihak ketiga.[43]

Apabila pembeli tidak membayar haga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.[44]

[41] Ibid, hal. 128
[42] Ibid, hal. 133
[43] R. Subekti, Op.Cit, hal. 20-21
[44] Ahmadi Miru, Op.Cit, hal. 133

2.5.4. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum. Subjek dari perbuatan hukum adalah Subjek Hukum. Subjek Hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh sebab itu, pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini.[45]

1. Jual beli Suami istri Pertimbangan hukum tidak diperkenankannya jual beli antara suami istri adalah karena sejak terjadinya perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi pencampuran harta, yang disebut harta bersama kecuali ada perjanjian kawin. Namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya yaitu:
   a. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada isteri atau suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
   b. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada isterinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
   c. Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.
   e. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris. Para Pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam

[45] Salim H.S, Op.Cit, hal. 50

sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi dan bunga.

f. Pegawai yang memangku jabatan umum Yang dimaksud dalam hal ini adalah membeli untuk kepentingan sendiri terhadap barang yang dilelang.

Objek jual beli, yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:[46]

1. Benda atau barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
3. Bertentangan dengan ketertiban, dan
4. Kesusilaan yang baik

2.5.5. Resiko dalam Perjanjian Jual Beli

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak.[47] Resiko berarti kemungkinan yang berbahaya, kejadian yang tidak disengaja, kejadian diluar kesalahan. Resiko adalah kewajiban dari suatu kejadian yang diluar kekuasaannya[48]Resiko adalah kerugian yang timbul di luar kesalahan salah satu pihak. Hal ini berarti bahwa dalam perjanjian jual beli kerugian itu timbul di luar kesalahan pihak penjual maupun pihak pembeli, misalnya barang yang dijual tersebut musnah karena kebakaran atau kebanjiran sebelum penyerahan.[49]

[46] *Ibid*, hal. 51
[47] R. Subekti, Op.Cit, hal. 24
[48] Hartono Soerjopratiknjo, Op.Cit, hal. 16
[49] Ahmadi Miru, Op.Cit, hal. 130

Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam KUHPerdata ada tiga peraturan, yaitu:[50]

1. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460)

   Yang dimaksud barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian di buat sudah ada dan ditunjuk oleh si pembeli. Mengenai barang tertentu ditetapkan (oleh Pasal 1460) bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.

   Ketentuan Pasal 1460 ini dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 tahun 1963. Menurut Prof. R. Subekti, Surat edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan Pasal 1460 tersebut sebagai Pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.[51]

2. Barang yang dijual menurut berat, jumlah, atau ukuran (Pasal 1461)

   Barang yang masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelumnya dikirim (diserahkan) kepada si pembeli, boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Setelah dilakukannya penimbangan,penghitungan atau pengukuran, maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut adalah merupakan tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggungjawab dari pihak penjual. Hal ini diatur dalam Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

[50] R.Subekti, Op.Cit, hal. 25
[51] R.Subekti, Op.Cit, hal. 27

3. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462)

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula disendirikan (dipisahkan) dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli.

2.6. Gambaran Umum Penyelesaian Sengketa Tanah

2.6.1. Penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi (pengadilan)

a. Tata cara penyelesaian melalui litigasi (pengadilan)

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi atau melalui pengadilan di lakukan dengan dua cara, yaitu:

1). Melalui pengadilan negeri (Perdata)

Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.

2). Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, final.

Sengketa Tata Usaha Negara di selesaikan dengan dua cara, yaitu :[52]

[52] Supratman,"Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 6 Agustus 2015

a). Melalui Upaya Administrasi Merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara.

b). Melalui Gugatan Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak yaitu penggugat dan tergugat.

2.6.2. Penyelesaian Sengeketa non litigasi (di luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau Alternative Dispute Resolution (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan dibanding dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur social dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.[53]

Berdasarkan Undang-undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini**.**

1 Musyawarah (*Negotiation*)

Musyawarah atau negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa bantuan dari pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil diantara para pihak. Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (compromise solution) yang tidak mengikat secara hukum. Pada umumnya, negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama memecahkan masalah.[54]

2 Konsiliasi

[53] Bernhard Limbong, Politik Tanah, 2003,hlm.126.
[54] lbid, hlm,134.

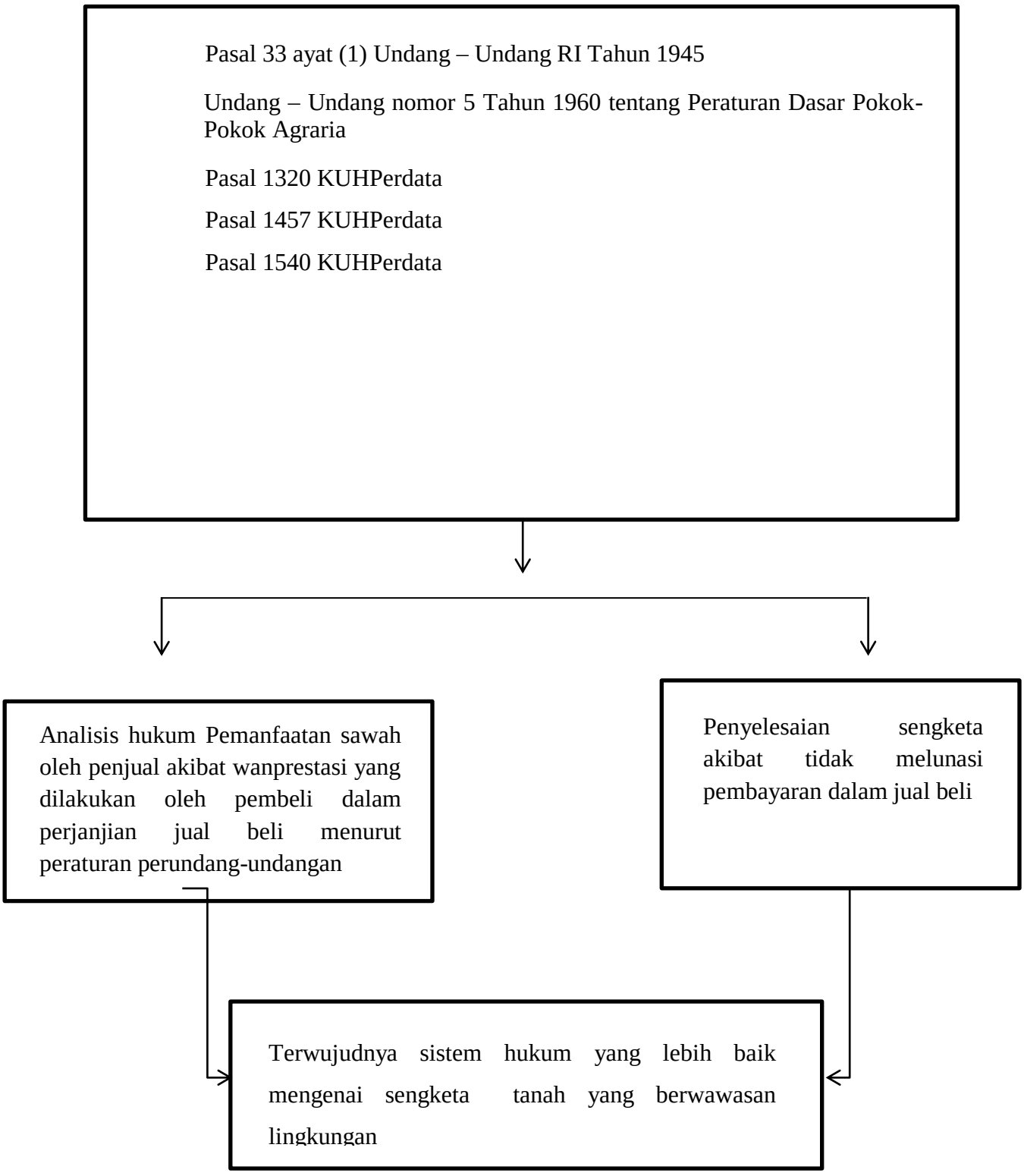
Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik social yang utama. Pengendalian ini terwujud melalui lembaga tertentu yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan. Dalam bentuk konsiliasi konflik pertanahan diselesaikan melalui parlemen, dimana kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan. Konsiliasi adalah penyelesaian konflik termasuk konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak. Konsliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini misalnya di kantor BPN. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 hari kerja sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut.[55]

3. Arbitase

Arbitase merupakan pengendalian konflik atau sengketa yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan memberikan keputusan bagi mereka dalam menyelesaikan sengketa ataupun konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitase kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik ataupun sengketa yang terjadi diantara para pihak. Yang berperan untuk menyelesaikan konflik ataupun sengketa ialah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.[56]

[55] Ibid, hlm. 136
[56] lbid .hal 139

2.7 Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif-empiris. Pendekatan normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan pembuktian perkara perdata. Adapun pendekatan empiris dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada penerapan hukum acara perdata dalam perkara perdata .

Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan , yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.[57]

Adapun pendekatan empiris yakni dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan.[58].

3.2 Lakosi Dan Objek Penelitian

Lokasi dan Objek Penelitian yang dipilih adalah Desa Katomporang Kecamatan Duampanua, mengingat penulis mengangkat masalah terkait Analisis Hukum Pemanfaatan Sawah Oleh Penjual Akibat Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli.

---

[57]Amiruddin, H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Ed. Revisi Cetakan ke-9. Jakarta: Rajawali Pers. 2016. Hlm. 118

[58]Yudiono OS, *"Metode Penelitian"*, digilib.unila.ac.id.(2013), diakses 29 Maret 2021

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam penelitian ini, maka dilakukan dengan cara

3.3.1 Kepustakaan (*library research*)

Studi pustaka 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 sumber-sumber lain. Dengan melakukan studi kepustakaan, peneliti dapat memanfaatkan semua informasi dan pemikiran-pemikiran yang relevan dengan penelitiannya.[59]

3.3.1 Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan tanya jawab langsung dengan responden dan pihak-pihak yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.[60]

3.4 Bahan Hukum

Adapun jenis bahan hukum yang diperlukan peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

3.4.1 Bahan Hukum Primer

a Pasal 33 ayat (1) Undang – Undang RI Tahun 1945 ,

b Undang – Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c Pasal 1320 KUHPerdata

d. Pasal 1457 KUHPerdata

e. Pasal 1540 KUHPerdata

Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum yang akan memberikan penjelasan atau memberikan pemahaman pada bahan hukum primer, bahan hukum yang dimaksud yaitu penelitian lapangan

[59]Transiskom.com, ‘’Pengertian Studi Kepustakaan’’, http//www.transiskom.com, (30 Maret 2016) diakses 30 maret 2021

[60] Gunawan, Metode Penelitian Kualitatif (Teori dan Praktik), Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013

dari hasil wawancara dengan responden yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.4.2 Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Yang diperoleh dari buku, dokumen, kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesiadan internet.

3.5 Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis data dengan metode yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menyusun gambaran atau potret suatu permasalahan tentang pola dan problematika. Selanjutnya penelitian memaparkan data yang telah diperoleh dari studi pustaka maupun wawancara sehingga dapat dijadikan pedoman dalam pemecahan permasalahan.

BAB IV
PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

4.1.1. Sejarah Kabupaten Pinrang

Dari data yang diambil ada dua versi nama yang berkembang dimasyarakat pinrang sendiri. Yang pertama menyebut Pinrang berasal dari bahasa Bugis yaitu kata "*benrang*" yang berarti "air genangan" bisa juga berarti "rawa-rawa". Hal ini disebabkan pada awal pembukaan daerah Pinrang masih berupa daerah rendah yang sering tergenang dan berawa. Versi kedua menyebutkan bahwa ketika Raja Sawitto bernama La Dorommeng La Paleteange, bebas dari pengasingan dari kerajaan Gowa. Kedatangan disambut gembira namun mereka terheran karena wajah raja berubah dan mereka berkata "*Pinra bawangngi tappana puatta pole Gowa"*, yang artinya berubah saja mukanya Tuan Kita dari Gowa. Setelah itu rakyat menyebut daerah tersebut sebagai *Pinra* yang artinya berubah, kemudian lambat laun menjadi Pinrang.

1. Masa Penjajahan

   Cikal bakal Kabupaten Pinrang berasal dari *Onder Afdeling* Pinrang yang berada di bawah *afdeling* Pare-Pare, yang merupakan gabungan empat kerajaan yang kemudian menjadi *self bestuur* atau swapraja, yaitu Kassa, Batulappa, Sawitto dan Suppa yang sebelumnya adalah anggota konfederasi kerajaan *Massenrengpulu* (Kassa dan Batulappa) dan *Ajatappareng* (Suppa dan Sawitto). Selanjutnya *Onder Afdeling* Pinrang pada zaman pendudukan Jepang menjadi Bunken Kanrikan Pinrang dan pada zaman kemerdekaan akhirnya menjadi Kabupaten Pinrang.

2. Masa Kemerdekaan

   Pada tahun 1952 terjadi perubahan daerah di Sulawesi Selatan, pembagian wilayahnya menjadi daerah swatantra. Daerah swantantra yang dibentuk adalah sama dengan wilayah *afdeling*.

Perubahan adalah kata *afdeling* menjadi swatantra dan *Onder Afdeling* menjadi kewedaan. Dengan perubahan tersebut maka *Onder Afdeling* Pinrang berubah menjadi kewedanaan Pinrang yang membawahi empat swapraja dan beberapa distrik.

Pada tahun 1959 keluarlah Undang-Undang Nomor 29/1959 yang berlaku pada tanggal 4 Juli 1959 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II diSulawesi termasuk membentuk Daerah Tingkat II Pinrang. Pada tanggal 28 Januari 1960, keluar surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: UP-7/3/5-392 yang menunjuk H.A. Makkoelaoe menjadi Kepala Daerah Tingkat II Pinrang, karena pada saat itu unsur atau organ sebagai perangkat daerah otonomi telah terpenuhi maka tanggal tersebut dianggap sebagai tanggal berdirinya Kabupaten Pinrang.[61]

4.1.2. Kondisi Geografi Kabupaten Pinrang

Kabupaten Pinrang dengan ibu kota Pinrang terletak disebelah 185 km utara ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan, berada pada posisi 3°19’13” sampai 4°10’30” lintang selatan dan 119°26’30” sampai 119°47’20” bujur timur. Secara administratif, Kabupaten Pinrang terdiri atas 12 kecamatan, 39 kelurahan dan 65 desa. Batas wilayah kabupaten ini adalah sebelah Utara dengan Kabupaten Tana Toraja, sebelah Timur dengan Kabupaten Sidenreng Rappang dan Enrekang, sebelah Barat Kabupaten Polmas Provinsi Sulawesi Barat dan Selat Makassar, sebelah Selatan dengan Kota Parepare. Luas wilayah Kabupaten mencapai 1.961,77 km².

Kabupaten Pinrang memiliki garis pantai sepanjang 93 Km sehingga terdapat areal pertambakan sepanjang pantai, pada dataran rendah didominasi oleh areal persawahan, bahkan sampai perbukitan dan pegunungan. Kondisi ini mendukung Kabupaten Pinrang sebagai daerah Potensial untuk sektor pertanian dan memungkinkan berbagai

[61] https://pinrangkab.go.id/selayang-pandang-kabupaten-pinrang/

komoditas pertanian (Tanaman Pangan, perikanan, perkebunan dan Peternakan) untuk dikembangkan. Ketinggian wilayah 0–500 mdpl (60,41%), ketinggian 500–1000 mdpl (19,69%) dan ketinggian 1000 mdpl (9,90%)[62]

4.1.3. Desa Katomporang

Sebelum tahun 1994 Desa Katomporang masih satu Desa dengan Desa Kaballangan dengan dipimpim oleh satu Kepala Desa yaitu Bapak Tarauf.B. Tapi tepat pada tahun 1994 dua Desa tersebut dipisah menjadi Desa Kabballangan dan Desa Katomporang yang masing masing dipimpin oleh Kepala Desa yang berbeda.sampai pada akhir tahun 1994 Desa Katomporang masih disebut dengan Desa persiapan. Pada tahun 1995 sampai dengan akhir tahun 2009 disebut Desa defenatif.

Desa Katomporang mempunyai Jumlah Penduduk 2.146 .Jiwa, yang tersebar dalam 2 Wilayah Dusun dengan jumlah tersebut sebagian besar masyarakat bekerja sebagai petani dan peternak.[63]

4.2. Analisis Hukum Pemanfaatan Sawah Oleh Penjual Akibat Wanprestasi Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli

Pemanfaatan sawah yang dimaksud dalam kasus ini yaitu di mana mengelolah sawah tersebut tanpa sepengetahuan pembeli sehingga pembeli merasa keberatan atas apa yang dilakukan penjual. Tapi disisi lain pembeli melakukan wanprestai dikarenakan tidak melunasi sisa pembayaran tepat waktu.

Bentuk wanprestasi yang dilakukan pembeli yaitu melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Karena kesalahan debitur sendiri baik dengan sengaja maupun karena kelalaian. Wanprestasi yang disebabkan adanya kesalahan debitur itu sendiri, dimasukkan debitur tidak melaksanakan kewajiban bukan dikarenakan oleh hal-hal yang diluar kemampuannya, melainkan karena perbuatan yang disengaja atau karena kelalaian perbuatan

[62] *Ibid.*
[63] Profil Desa Katomporang

yang disengaja yang dilakuan debitur yaitu tidak membayar tepat waktu karena alasan tidak mempunyai uang.

Kesalahan di sini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Kita katakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu, kalau ia sebenarnya dapat menghindarkan terjadinya peristiwa yang merugikan itu, baik dengan tidak berbuat atau berbuat yang lain, dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Sudah tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi.[64]

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya, kalau ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja, kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.[65]

Debitur dianggap lalai ketika ia tidak memenuhi prestasi, maka untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat perintah tersebut disebut somasi. Surat somasi tersebut dapat dijadikan sebagai bukti bahwa debitur telah wanprestasi, yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata.[66]

Adapun Akibat hukum bagi debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tetapi melakukan wanprestasi. Dia harus membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi (Pasal 1243 KUHPerdata). Prinsip dasarnya adalah bahwa wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian; yang diganti meliputi ongkos, kerugian dan bunga.

[64] Ines Age Santika, Rifqathin Ulya, Sholikah Zhahrul, Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia, Privat Law No. 7 Edisi 07 Januari - Juni 2015, hal. 59
[65] *ibid*
[66] *Ibid*

Dalam peristiwa-peristiwa tertentu di samping tuntutan ganti rugi ada kemungkinan tuntutan pembatalan perjanjian, pelaksanaan hak retensi dan hak reklame. Karena namanya saja ganti rugi, maka logisnya besarnya ganti rugi adalah sebesar kerugian yang diderita. Namun Pasal 1249 memberikan pengecualian, yaitu kecuali antara para pihak telah ada suatu kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi yang harus dibayar dalam hal debitur wanprestasi. Dalam hal demikian, maka terlepas dari berapa jumlah kerugian yang sebenarnya kepada kreditur harus diberikan jumlah sebagai yang diperjanjikan atau menurut kata-kata Pasal 1249, tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang daripada jumlah itu ''janji seperti itu dalam suatu perjanjian disebut janji ganti rugi.

4.2.1. Perjanjian dalam jual beli

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuk perjanjian itu sendiri, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUHPerdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Perjanjian pengikatan jual beli tanah termasuk perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan

berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.[67]

Pada Pasal 1457 KUHPerdata, dijelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara pihak penjual dan pembeli, segera setelah mereka bersepakat atas barang dan harganya, meskipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dengan demikian, kewajiban para pihak sudah terbit pada saat adanya kesepakatan walaupun belum dilaksanakan. Hal tersebut sudah mengikat, sesuai perjanjian yang disepakati, sehingga hakekat dari wanprestasi diukur dari perjanjian yang telah disepakatinya saja.[68]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dan, suatu perjanjian tersebut sah apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat suatu hal tertentu adalah dalam membuat perjanjian, apa yang (objek perikatan) harus jelas. Terdapat dalam Pasal 1333 KUH Perdata bahwa Suatu Perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya dalam kasus ini bahwa jual beli tanah seluas 4000m2 terletak di Dusun Lasape.

Syarat suatu yang halal berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang Undang-Undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata.

---

[67] I Gusti Ayu Ketut Rachmi, Handayani dan Fatmawati, Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual BeliI Tanah Terkait Syarat Subjektif, Jurnal Repertorium Vol 6 No. 1 2019, hal. 3

[68] Nyoman Samuel Kurniawan, Op.Cit, hlm. 9

Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian lisan tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Membuat perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah, selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320. Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada Undang-Undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis. Berdasarkan uraian tersebut, perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.[69]

Perjanjian yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak, karena harus dilandasi dengan kata sepakat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Biasanya perjanjian secara lisan dibuat apabila isi perjanjiannya tergolong sederhana dan nilainya juga kecil, misalnya perjanjian utang piutang yang nilainya sebesar Rp.10.000,- perjanjian jual beli durian seharga Rp. 50.000,- dan sebagainya. Kebanyakan perjanjian secara lisan dilakukan karena para pihak merasa saling percaya. Kelemahannya, apabila debitur ingkar janji atau bahkan menyangkal tidak pernah membuat perjanjian, apabila berbalik menuduh pihak kreditur yang mengada-ada, akan mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya perjanjian utang piutang dengan resiko uangnya hilang.[70]

Pada kasus yang terjadi didesa Katomporang tersebut pembeli dan penjual sudah memenuhi ke 4 (empat) syarat dalam sah nya suatu perjanjian. Penjual dan pembeli sudah sepakat dengan harga yang sudah disepakati kedua belah pihak yaitu Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan luas tanah yang akan dibeli 4000m2.

[69] Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, Op.Cit, hal. 117
[70] Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 17

Dengan adanya kata sepakat tersebut pihak pembeli sudah memberikan DP (*down payment*) sebagai bentuk kesungguhan pembeli. Penjual dan pembeli telah menyatakan kesepakatannya sebagaimana dituliskan dalam kwitansi pembelian lahan.

Isi dari Kwitansi tersebut menyatakan bahwa atas nama Sappe telah membayar sejumlah Uang sebidang tanah (4000m2), lokasi di Dusun Lasape pembayaran Sebesar Rp.75.000.000 dari harga Rp.140.000.000. Ditanda tangani oleh Olleng selaku penjual.

Kasus ini, Diambil dari kasus yang terjadi di Daerah Kabupaten Pinrang, Kecamatan Duampanua, tepatnya di Desa Katomporang. Dalam kasus ini terjadi kesepakatan lisan untuk membeli sebidang sawah. Sawah itu terletak di Dusun Lasape Desa Katomporang luas sawah tersebut 4000m2.

Olleng selaku penjual beralamat Dusun Lasape RT 002/RW 003 sedangkan Sappe selaku pembeli beralamat Dusun Mallang RT 002/RW 003, melakukan pertemuan kedua belah pihak sebagai wujud kesungguhan untuk membeli sawah pada tanggal 20 Februari 2020 disetujui dengan harga Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah). Dengan harga tersebut pembeli telah membayar panjar atau DP (*down payment*), sebesar Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan sisanya akan dilunasi pada 14 Agustus 2020, dan ternyata hingga jatuh tempo pembeli belum melunasi pembayaran.

Sisa pembayar yang belum di lunasi oleh pembeli pada penjual pada kurun waktu yang harusnya dibayar pada tanggal 14 Agustus 2020 adalah Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dikurangi dengan jumlah yang sudah dibayar sebesar Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah), sisa yang belum dibayar pembeli yaitu Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah).

Penjual dan pembeli sudah cakap dalam membuat suatu perikatan. Yang dimana dalam hukum perdata tertulis dalam Pasal 330 KUHPerdata bahwa orang yang cakap untuk membuat suatu

perjanjian adalah orang yang sudah dewasa atau di atas 21 tahun dan orang yang tidak ditaruh dibawah pengampunan (seperti cacat, gila). Dan dapat diambil kesimpulan berdasarkan keterangan saksi-saksi bahwa Para Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap dalam membuat perjanjian.

Unsur perbuatan melawan hukum, Seseorang yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi dengan mengganti kerugian yang diderita korban akibat kesalahannya itu, melalui tuntutan yang diajukan kepada lembaga peradilan ataupun lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Namun demikian harus dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan kebenaran adanya perbuatan melawan hukum termaksud melalui pembuktian unsur unsur dari perbuatan melawan hukum ini, yang terdiri dari: Adanya perbuatan melawan hukum, Adanya kesalahan, Adanya Kerugian, Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

4.2.2. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar Undang-Undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggung jawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak. [71]

Dapat dikatakan pembeli sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan pembeli tidak melakukan kewajiban

[71] Hetty Hassanah, Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (e-commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan UndangUndang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Jurnal Wawasan Hukum, Vol 32, No. 1, 2015, hal. 48

sesuai bagaimana yang sudah diperjanjikan dengan Para Penggugat, tidak melakukan sisa pembayaran atas tanah. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban pembeli untuk melunasi sisa pembayaran atas tanah maka pembeli mengalami kerugian. Walaupun perjanjian tersebut tidak dilakukan secara tertulis hanya lisan saja degan dibuktikan dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran. Tetapi perjanjian lisan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak. Karena dilandasi kata sepakat dan itikad baik. Kelemahannya mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya perjanjian tersebut.

Namun disisi lain penjual juga bisa dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum dimana penjual secara sepihak mengelolah sawah tersebut tanpa memberi tahukan kepada pembeli, dalam kesepakatan awal tidak ada perjanjian tentang mengelola sawah apabila tidak melunasi pembayaran pada waktu yang telah ditentukan. Isi kesepakatan hanya berisi tanggal untuk melunasi sisa pembayaran namun karena memutuskan untuk menggarap sawah tersebut dikarenakan sudah waktu untuk bercocok tanam padi, tapi pembeli keberatan dikarenakan merasa sudah membayar setengah dari harga sawah yaitu Rp.75.000.000 jumlah yang belum dibayar Rp.75.000.000 jadi total harga sawah tersebut Rp.140.000.000.

Sebaiknya para pihak yang melakukan pebuatan hukum dalam hal ini menyangkut perjanjian jual beli tanah harus memenuhi kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan dan disepakati bersama. Isi perjanjian pengikatan jual beli tanah harus jelas dan rinci, hal ini bertujuan untuk menghindari niat buruk salah satu pihak melakukan wanprestasi. Perjanjian pengikatan akta jual beli tanah ini dituangkan dalam akta otentik sehingga para pihak memperoleh perlindungan hukum.

4.3. Penyelesaian Sengketa Akibat Tidak Melunasi Pembayaran Dalam Jual Beli.

4.3.1. Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan (Litigasi)

Litigasi sendiri merupakan suatu istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan. Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Gunanya untuk menghindari permasalahan yang tak terduga di kemudian hari. Masalah sengketa tersebut diselesaikan di bawah naungan kehakiman. Dalam UUD 1945 Pasal 22 disebutkan bahwa sistem kehakiman di bawah kekuasaan Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya.

Dalam Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau peradilan di mulai dengan beberapa tahapan yaitu: [72]

1. Penggugat atau melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan melengkapi Surat Gugatan dan atau Kuasa yang sudah dilegalisir apabila menggunakan advokad.
2. Gugatan dan surat kuasa asli harus mendapat persetujuan dari ketua pengadilan. Setelah mendapat persetujuan, maka Penggugat atau Kuasanya membayar biaya gugatan di Kasir. Setelah melakukan pembayaran maka bukti asli pemayaran disimpan untuk dijadikan arsip.
3. Setelah melakukan pembayaran penggugat hanya perlu Menunggu Surat Panggilan sidang dari Pengadilan yang disampaikan oleh Juru Sita Pengganti. Setalah menerima surat panggilan maka penggugat harus Menghadiri Sidang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

[72] https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2298/PROSES-BERACARA PERKARAPERDATA.html di akses:27 agustus 2021

Dalam penyelesaian sengketa masing-masing jalur baik litigasi maupun nonlitigasi pasti memiliki keunggulan dan kelemahan.Penggunaan jalur litigasi untuk menyelesaikan sengketa memiliki keunggulan sebagai berikut:

1. Proses dilakukan secara formal.
2. Keputusan dibuat oleh hakim dan tidak boleh melibatkan kedua belah pihak.
3. Berorientasi pada fakta-fakta hukum yang ada.
4. Proses persidangan dilakukan secara terbuka dan dalam waktu singkat.
5. Keputusan yang dibuat bersifat final dan memaksa.

Meskipun demikian, penyelesaian sengketa melalui litigasi juga memiliki kelemahan, yaitu:[73]

1. Hakim yang tidak berpengalaman. Sebagai pemimpin tertinggi persidangan, hakim tentu harus memahami dan mengetahui segala jenis hukum juga perundangannya. Oleh karena kedua belah pihak tidak diperbolehkan memilih pemimpin persidangan, maka hakim terpilih harus bersifat netral dan adil.
2. Kepastian hukum yang tidak stabil. Indonesia memiliki tiga lembaga hukum, yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung. Jika keputusan Pengadilan Negeri dianggap kurang memuaskan, pihak yang kalah bisa mengajukan banding dan kasasi yang tentunya akan memakan banyak waktu.

Dalam penyelesaian sengketa melalui litigasi ada beberapa Dasar hukum sebagai acuan dalam penyelesaian sengketa sebagai berikut:

1. Kewenangan Peradilan Umum dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat dilihat dari yurispudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 maret

[73] https://ninoicecompanies.blogspot.com/2018/01/tahapan-proses-dan-keuntunganserta.html?m=1 di akses 27 Agustus 2021

1999, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 Tanggal 22 Oktober 1992.

2. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal penyelesaian sengketa atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahanatas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 5.
3. Sedangkan yurispudensi dapat di lihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84 K/TUN/1999 tanggal 14 Desember 2000 dan Putusan mahkamah Agung Ri Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999. Penyelesaian melalui peradilan di lakukan apabila usaha-usaha.musyawarah tidak tercapai,demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Peradilan.

4.3.2. Penyelesaian Sengeketa non litigasi (di luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau Alternative Dispute Resolution (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan dibanding dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.[74] Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini.

1. Musyawarah.
2. Konsiliasi.
3. Mediasi.
4. Arbitrase.

[74] Bernhard Limbong, Politik Tanah, 2003,hlm.126

Dalam kasus yang terjadi di Daerah Kabupaten Pinrang, Kecamatan Duampanua, tepatnya di Desa Katomporang. Dalam kasus ini terjadi kesepakatan lisan untuk membeli sebidang sawah. Sawah itu terletak di Dusun Lasape Desa Katomporang luas sebidang sawah tersebut 4000m2.

Olleng selaku penjual beralamat Dusun Lasape RT 002/RW 003 sedangkan Sappe selaku pembeli beralamat Dusun Mallang RT 002/RW 003.melakukan pertemuan kedua belah pihak sebagai wujud kesungguhan untuk membeli sawah pada tanggal 20 Februari 2020 disetujui dengan harga Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah). Dengan harga tersebut pembeli telah membayar panjar atau DP (*down payment*), sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan sisanya akan dilunasi pada 14 Agustus 2020, dan ternyata hingga jatuh tempo pembeli belum melunasi pembayaran.

Sisa pembayar yang belum di lunasi oleh pembeli pada penjual pada kurun waktu yang harusnya dibayar pada tanggal 14 Agustus 2020 adalah Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dikurangi dengan jumlah yang sudah dibayar sebesar Rp.75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sisa yang belum dibayar pembeli yaitu Rp.75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Dalam kasus diatas proses penyelesaian sengketa dilakukan diluar pengadilan (Non Litigasi) dengan melalui cara mediasi. Mediasi merupakan pengendalian konflik sengketa (pertanahan) yang dilakukan dengan cara membuat consensus diantara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ke tiga yang berkedaulatan netral sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa atau konflik.

Pihak ketiga yang menjadi mediator dalam kasus ini yaitu Rustam Sirrang namun dihari pertama pemanggilan salah satu pihak tidak hadir dalam pertemuan pertama. Seperti yang kita ketahui bahwa proses mediasi harus dihadiri kedua belah pihak. Proses mediasi akan berjalan dengan lancar jika para pihak mau duduk bersama dalam sebuah forum untuk membicarakan langkah -langkah menuju perdamaian, karena tanpa adanya forum sulit suatu

kesepakatan dapat dibentuk . Dengan kata lain forum adalah sarana untuk terciptanya dialog dan komunikasi timbal balik antara pihak -pihak yang bersengketa.

Proses mediasi selalu mengedepankan pendekatan komunikasi yang baik antara mediator dan para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini peran mediator dalam mencairkan kebekuan komunikasi antara para pihak sangat berperan sekali. Untuk itulah untuk menjadi mediator dalam suatu perkara diperlukan keahlian khusus terutama dalam menyambungkomunikasi yang terputus antara para pihak yang memang sedang bermasala. Komunikasi yang dapat ditempuh dengan cara perkenalan, mediator juga harus dapat menciptakan suasana yang tidak kaku, mencair antara para pihak dengan cara menciptakan obrolan-obrolan sederhana diluar pokok perkara, dengan demikian suasana dingin penuh ketegangan berubah menjadi hangat penuh keakraban. Dalam situasi yang demikian mediator akan dapat menangkap celah-celah yang memungkinkan adanya respon dan partisipasi para pihak untuk perdamaian tersebut. Mediator harus mampu mengendalikan komunikasi agar tidak memberikan ruang perseteruan yang konfrontatif.

Dalam prakteknya sering terjadi para pihak dari awal sudah menutup semua pintu untuk damai, kalimat pihak kami pokoknya sampai matipun tidak mau berdamai. Disinilah perlu, peranan mediator untuk mendinginkan kedua pihak dengan memberikan pengertian betapa indahnya damai itu, mundur selangkah untuk mendapatkan win win solution yang bisa dinikmati sekarang.

Mediator dalam proses mediasi menyampaikan pada para pihak bahwa dalam proses mediasi tentang aturan main dalam proses mediasi termasuk tehnis -teknis yang akan disepakti dan jadwal pertemuan. Mediator juga wajib menyampaikan, bahwa jika suatu saat dianggap perlu untuk mendalami persoalan akan dilakukan kaukus dengan salah satu pihak atau masing masing pihak , dan semuanya harus terbuka , agar tidak menimbulkan kecurigaan dari pihak lawan. Unsur terpenting dalam mediasi ini adalah kepercayaan harus tetap dipegang teguh oleh masing-masing pihak.

Mediator disamping menciptakan suasana yang tidak kaku, dengan komunikasi yang baik dan hidup, dalam proses mediasi mediator juga harus menyampaikan dan meyakinkan para pihak betapa nikmatnya menyelesaikan perkara dengan mediasi , non litigasi, sehingga menggiring para pihak untuk opsi penyelesaian damai. Dalam hal ini, seorang mediator harus memiliki kemampuan untuk mempengaruhi pikiran para pihak, pendekatan moral spirituil salah satu cara yang dapat digunakan mediator. Apabila tahap mempengaruhi pikiran para pihak dapat berhasil dilakukan mediator maka perdamaian akan menemukan titik terang.

Khusus dalam perkara yang hanya mengandung sengketa bisnis belaka, bukan emosional , maka lebih mudah mediator masuk kedalam pokok perkaranya dengan menitik beratkan pada tawar menawar, kompromi dalam bentuk nilai. Jadi singkatnya dalam tahap ini mediator mengumpulkan sebanyak -banyaknya informasi dari kedua pihak, dimana hak kedua pihak sama dalam memberikan dan menerima informasi. Dalam tahap ini, terutama pada saat kaukus mediator benar -benar harus menjadi sahabat yang baik. Diskusi-diskusi tentang bagaimana solusi juga perlu dilakukan untuk merumuskan usulan penyelesaian per kara yang paling tepat, yang mana dapat mengakomodasi kepentingan kedua pihak yang berperkara.

Penyelesaian dan hasil dari mediasi ketika proses mediasi mulai memasuki tahap penyelesaian, maka masing-masing pihak akan menyampaikan kehendaknya berdasarkan kepentingan mereka dalam bentuk butir-butir kesepakatan. Pada tahap tersebut mediator akan menampung kehendak para pihak dalam catatan dan menuangkannya ke dalam dokumen kesepakatan. Dalam hal ini mediator tidak boleh melakukan intervensi ter hadap materi yang disepakati, tetapi ia tetap harus memperhatikan isi kesepakatan yang dibuat, karena dalam beberapa hal mediator tetap untuk melihat kemungkinan-kemungkina adanya itikad buruk dari salah satu pihak.

Kesepakatan perdamaian itu harus memenuhi syarat-syarat (Pasal 23 ayat (3) PERMA NO 1 Tahun 2008 adalah sebagai berikut:

1. Sesuai kehendak para pihak

2. Tidak bertentangan dengan hukum

3. Tidak merugikan pihak ketiga

4. Dapat dieksekusi

5. Dengan itikad baik

Kesepakatan damai dalam mediasi juga harus dibuat secara tertulis agar jika salah satu pihak mengingkarinya, maka dokumen kesepakatan tersebut dapat menjadi bukti untuk menuntut pelaksanan kesepakatan yang telah dibuat. Dokumen kesepakatn dalam tahap mediasi dituangkan mediator yang terdiri 3 bagian yaitu bagian kepala, bagian isi, bagian penutup.

Dalam kasus penelitian ini, proses penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi dengan menggunakan mediator sebagai pihak ketiga yang bersifat netral, ada pun keputusan akhir dari kedua belah pihak, setelah mengadakan kembali pertemuan kedua dikarenakan dipertemuan pertama salah satu pihak tidak hadir dalam pertemuan, setalah pertemuan awal gagal, pertemuan kedua diatur kembali kedua belah pihak telah menghadiri pertemuan tersebut dengan berbagai pertimbangan akhirnya kedua belah pihak menyetujui berdamai dengan catatan pembeli harus melunasi pembayaran dan penjual harus mebagi hasil dari sawah yang telah dikelolah oleh penjual dengan membagi hasil, penjual mendapatkan 5 sedangkan pembeli mendapatkan 2. Kesepakatan tersebut harus ditandatangani oleh para pihak dan didepan mediator.

Berdasarkan hasil wawancara Rustam Sirrang selaku pihak ketiga sebagai mediator, membenarkan bawah kasus diatas telah diselesaikan dengan damai[75]

> “ benar bahwa kasus tersebut telah selesai dengan persyaratan harus melunasi sisa pembayaran dan pihak penjual harus membagi hasil panen sawah yang telah dikelola dengan pembagian 5 untuk penjual dan 2 untuk pembeli ’’

Sesuai apa yang dikatakan diatas penulis berpendapat bahwa proses penyelesaian Sengketa cara penyelesaiannya yaitu dengan jalur mediasi

[75] Wawancara dengan Rustam Sirrang (mediator) pada tanggal 18 agustus 2021

dengan menunjuk Rustam Sirrang sebaiga pihak ketiga namun berdasarkan laporan mediator pada tanggal 20 februari 2021 upaya perdamean itu tidak berhasil dikarenakan salah satu pihak tidak hadir, setelah pertemuan kepertama gagal, pertemuan kedua diadakan dan kedua pihak telah menghadiri pertemuan itu Dalam hal ini masing - masing pihak merasa benar baik pembeli atau pun pembeli masing- masing tetap mempertahan kan dalilnya.

Setelah mendengar kedua belah pihak mediator memberikan solusi agar pembeli membayar sisa pembelian sawah dan penjual membagi hasil sawah, akhirnya kedua belah pihak menyetujui saran yang diberikan moderator. Menurut penulis keputusan tersebut sudah tepat karena sudah sesuai dengan tujuan diadakan mediasi yaitu keputusan yang adil bagi kedua belah pihak.

Dalam melakukan perjanjian sebaiknya para pihak yang melakukan perjanjian harus memenuhi semua kewajiban yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama isi perjanjian juga harus rinci hal ini bertujuan untuk menghindari niat buruk salah satu pelaku dan sebaiknya melakukan perjanjian harus depan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang.guna tepenuhinya sarat sah nya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan peraturan dan Undang-Undang yang berlaku. Dalam hal ini adalah UUPA (Undang – Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

BAB V
PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Analisis hukum pemanfaatan sawah oleh penjual akibat wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Berdasarkan Analisis Hukum pemanfaatan sawah oleh penjual akibat wanprestasi oleh penjual dalam perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam perjanjian jual beli yang terjadi dalam kasus ini para pihak melakukan perjanjian tidak didepan Notaris sehingga jika kasus ini dibawa kerana pengadilan maka sulit untuk membuktikan bawah pernah terjadi perjanjian karena tidak ada bukti yang bisa diperlihatkan. Dan jika melakukan perjanjian sebaiknya melaksanakan apa yang telah disepakati bersama, perlu juga untuk membuat perjanjian tertulis untuk berjaga jaga salah satu pihak melakukan wanprestasi.
2. Penyelesaian sengketa dalam jual beli ada dua bentuk penyelesaian sengketa yaitu melalui litigasi atau melalui non litigasi. Dalam kasus ini bentuk penyelesaiannya yaitu dengan non litigasi dengan menggunakan jalur mediasi, dalam kasus ini menggunakan jalur mediasi cukup berhasil karena dalam penyelesaiannya tidak merugikan pihak manapun

5.2. Saran

1. Dalam membuat perjanjian diperlukan kesepakatan dari para pihak dalam membuat suatu perjanjian, tetapi kesepakatan tersebut harus dipikirkan dengan betul baik para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Tidak ada yang mengharuskan perjanjian dalam bentuk tertulis, akan tetapi dalam membuat perjanjian secara lisan haruslah di sebutkan hal-hal pokok dalam kegiatan jual beli yang akan dilakukan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya. Hal-hal pokok tersebut seperti kapan terakhir jatuh tempo masa pelunasan pembayaran perjanjian tersebut.

Walaupun perjanjian lisan tetap harus dikatakan bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.

2. Perjanjian jual beli tanah lebih baik dilakukan secara tertulis dan memuat tentang penggambaran jual beli tanah tersebut seperti letak tanah, ukuran tanah, masa tenggang waktu pembayaran tanah tersebut jika tidak dibayar secara kontan, dan biaya ganti rugi yang di dapatkan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Dalam melakukan transaksi pembayaran tersebut juga di sarankan para pihak membawa saksi baik dari saksi si pemilik tanah maupun dari pembeli tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Asyhar, Kreatif *mengembangkan media pembelajaran.*

Asikin Zainal Amiruddin, H., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Ed. Revisi Cetakan ke-9. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.

Depita N Pandiangan *"Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang No,190/Pdt.G/2009/PN.Smg*)

Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012).

Fuady Munir, Pengantar Hukum Bisnis, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002. Supratman,"Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata,

Gunawan, Metode Penelitian Kualitatif (Teori dan Praktik), Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013

Hassanah Hetty, Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (e-commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan UndangUndang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Jurnal Wawasan Hukum, 2015.

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

Kurniawan Samuel Nyoman, Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan), Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013.

Kamus Bahasa Indonesia Offline.

Limbong Bernhard, Politik Tanah, 2003.

Muri Ahmadi, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak..

Nur Sholahuddin Caesar Achmad *Penyelesaian Perkara Terhadap Pembatalan Atas Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pengadilan Negeri Klaten)*, (Surakarta : Fakultas Hukum,2018)

Prastowo Dwi dan Rifka Juliiiyanti. *Analisis Laporan Keuangan*, (yogyakarta : Unit Penerbit & Percetakan AMP YKPN, 2013).

prasetyo Hananta Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan, Jurnal Pembaharuan Hukum

Profil Desa Katomporang

Rachmi Ketut Ayu I Gusti, Handayani dan Fatmawati, Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual BeliI Tanah Terkait Syarat Subjektif, Jurnal Repertorium 2019.

Santika Age Ines, dkk, Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia, Privat Law No. 7 Edisi 07 Januari - Juni 2015

Syarief Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarata: PT. Gramedia, 2012.

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

Sarjita, Teknik *dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik, Cetakan kedua*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.

Setiawan Oka I ketut, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Salim Agus., Perubahan *Sosial*, (Yogyakaart : PT. Tiara Wacana Yogya, 2002).

Syaifuddin Muhammad, Hukum Kontrak, Mandar Maju, Bandung, 2016.

Supramono Gatot, Perjanjian Utang Piutang, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2014.

Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan.

Undang – Undang:

Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945

Undang Undang pokok agraria Nomor 5 Tahun 1960

Pasal 1458 KUHPerdata

Pasal 1463 BW
Pasal 1457 KUH Perdata
Pasal 1540 KUH Perdata.

Internet:

http://scholar.unand.ac.id/3594/2/BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf diakses 29 maret 2021

https://brainly.co.id/tugas/1864809 diakses tanggal 20 agustus 2021

https://brainly.co.id/tugas/73873 diakses 29 maret 2021

Academia, https://www .edu/8798195/, diakses 31 maret 2021.

USUS'S Reposirory, http:// .ac.id/bitstream/ handle/. Diakses 29 Maret 2021.

https://rifqimulyawan.com/blog/pengertian-manfaat/ diakses 3 mei 2021

https://brainly.co.id/tugas/73873 diakses 29 maret 2021

http://haryantokandani.com/artikel-penjualan/6-macam-tipe-pembeli.html di akses 29 Maret 2021

Muchlisin Riadi, Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html yang diakses tanggal 20 agustus 2021

Yudiono OS, “Meto de Penelitian”, digilib.unila.ac.id.(2013), diakses 29 Maret 2021

Transiskom.com, ‘’Pengertian Studi Kepustakaan’’, http//www.transiskom.com, (30 Maret 2016) diakses 30 maret 2021

https://pinrangkab.go.id/selayang-pandang-kabupaten-pinrang/