BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan suatu negara dengan populasi penduduk yang sangat tinggi sehingga hal tersebut berdampak dan berpengaruh terhadap keberadaan suatu tanah yang dapat dijadikan sebagai tempat hidup dan berkembangnya suatu masyarakat, sehingga tanah memiliki suatu peranan atau fungsi yang sangat penting guna mendukung kehidupan dalam masyarakat. Tanah diartikan secara hukum adalah bagian dari suatu permukaan bumi yang mana pada tiap bagiannya memiliki batas-batas. Penggunaan dan pengolahan tanah tentu saja tidak boleh menyebabkan kerugian bagi kepentingan umum, sebagaimana diatur didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menyatakan bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-sebesarnya demi kemakmuran rakyat”.

Masyarakat Indonesia menganggap tanah sebagai suatu sumber kehidupan yang mempunyai suatu nilai yang sangat penting, hal ini dikarenakan banyak masyarakat Indonesia yang menjadikan tanah sebagai suatu aset atau sumber kekayaan karena pada suatu tanah melekat adanya hak-hak yang bisa menguntungkan bagi para pihak yang menguasai tanah tersebut, sehingga oleh karena itu sering terjadinya adanya suatu peralihan hak atas tanah yang salah satunya ialah hak milik, yang biasanya dilakukan dengan cara jual beli yang tujuan dilakukannya ialah untuk memperoleh keuntungan berupa uang bagi si pemilik tanah sebelumnya.

Oleh sebab itu untuk meningkatkan dan untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah, mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah serta untuk memberikan suatu kepastian hukum terhadap hak atas suatu tanah maka dijadikanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai acuan yang digunakan dalam menyangkut hal yang berhubungan dengan tanah yang dimana didalam kedua aturan tersebut memuat pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tanah.

Mengenai hak milik atas suatu tanah didalam aturan tersebut telah diatur didalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “(1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,, (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak milik atas suatu tanah tentu saja dapat dialihkan kepada pihak lainnya yang mana terhadap adanya peralihan hak milik atas suatu tanah maka perlu dilakukan pendaftaran tanah terhadap peralihan hak milik tanah tersebut yang mana pendaftaran tanah tersebut dapat dijadikan sebagai suatu alat pembuktian yang kuat terhadap hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak milik tersebut sebagaimana yang telah di jelaskan didalam pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Selain hal tersebut pendaftaran tanah juga memiliki tujuan yang sangat penting sebagaimana yang telah di jelaskan didalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertb administrasi pertanahan

Demikian Pasal 37 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwasannya suatu pendaftaran tanah yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sehingga berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap jual beli tanah yang dilakukannya dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi para pihak yang mengadakan jual beli, agar nantinya pemegang Hak Milik atas tanah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang Hak Milik atas tanah tersebut.

Terhadap hak milik suatu tanah yang diperoleh dengan cara jual beli maka sudah semestinya didalam jual beli tanah tersebut terdapat hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh masing-masing pihak, yang dimana agar masing-masing pihak saling mengikatkan dirinya dan untuk memberikan kepastian hukum terhadap jual beli tersebut dibuatlah suatu perjanjian untuk melindungi hak dan kewajiban dari para pihak tersebut.¹

¹ Sandrarina Hertanto, 2024, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli", Jurnal Unes Law Review, Vol.6, No. 4 hlm. 10370.

Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tersebut haruslah dituangkan didalam suatu perjanjian yang mana isinya telah mereka sepakati secara bersama terhadap jual beli tanah tersebut, yang mana nantinya perjanjian jual beli tersebut akan mengikat bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut, perjanjian itu sendiri diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”, perjanjian merupakan suatu sumber terhadap lahirnya perikatan/*verbintenis* yang sebagaimana telah diatur didalam Buku III KUHPerdata, Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan bahwasannya “ Tiap-tiap perikatan itu terjadi karena persetujuan atau karena Undang-undang”.²

Perjanjian secara umum terdiri dari beberapa jenis salah satunya ialah perjanjian jual beli, Demikian mengenai perjanjian jual beli itu sendiri telah diatur didalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mana pada dasarnya menurut Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli ialah suatu perjanjian yang mana didalam perjanjian tersebut terdapat adanya perikatan bagi kedua belah pihak diantaranya pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang tersebut.

Demikian didalam perjanjian jual beli juga memberikan suatu kebebasan terhadap para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya khususnya didalam jual beli tanah, sebagaimana hal ini yang telah di jelaskan didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, akan tetapi asas kebebasan

Gusti Bagus, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus sugiarto, 2023, “*Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*”, Jurnal Education and Debelopment, Vol 11, No. 1, hlm. 271.

² Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, hlm. 83

berkontrak tersebut hanya terbatas pada suatu hal yang tidak menyebabkan terganggunya ketertiban umum, tidak melanggar ketentuan yang diatur didalam undang-undang dan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dijelaskan didalam pasal 1320 KUH Perdata.³

Perjanjian jual beli sering digunakan oleh berbagai pihak didalam mengadakan jual beli terhadap suatu tanah yang menyebabkan adanya peralihan hak atas suatu tanah khususnya seperti hak milik yang dimana peralihan hak milik atas suatu tanah sering dilakukan oleh berbagai pihak dengan cara membuat suatu perjanjian jual beli untuk memberikan kepastian hukum dan pembuktian terhadap jual beli tanah tersebut.

Didalam melakukan jual beli dengan objek suatu tanah maka sering dikenal atau dilakukan dengan uang panjar, sehingga dengan adanya uang panjar tersebut membuat suatu jual beli terhadap tanah tidak bisa untuk dilakukan pembatalan atau dibatalkan kecuali telah disepakati oleh para pihak sebagaimana yang telah disebutkan didalam pasal 1454 KUH Perdata serta hal tersebut juga didukung oleh pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum di bayar”.

Jual beli terhadap suatu tanah dilakukan oleh para pihak dengan beberapa persyaratan yang telah mereka seepakati dan kehendaki secara bersama, yang dimana persyaratan-persyaratan tersebut dituangkan oleh para pihak didalam

³ Ratna Arta Windari, 2014, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 4.

adanya perjanjian jual beli yang biasa dibuat dihadapan notaris untuk memberikan adanya suatu kepastian hukum bagi para pihak.

Terhadap jual beli atas suatu tanah yang belum memenuhi syarat-syarat yang telah disepakati maka menyebabkan penandatanganan para pihak terhadap akta jual beli hak atas tanah belum dapat untuk dilakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya oleh para pihak di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yang akta jual beli tersebut baru dapat untuk dibuat dengan dua cara yaitu:⁴

- a) Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas
- b) Akta PPJB yang Pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun akta jual beli belum bisa dibuat karena masih ada yang belum selesai.

PPJB ialah suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat para pihak untuk mengikatkan dirinya didalam jual beli pada saat belum terpenuhinya syarat-syarat didalam jual beli tanah, maka biasanya didalam PPJB tersebut berisikan adanya ketentuan-ketentuan dan kesepakatan para pihak mengenai syarat dan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli tanah, sehingga dapat disimpulkan bahwa PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu dimana suatu perjanjian adanya sepakat dari para pihak untuk mengikatkan dirinya melakukan penyerahan terhadap suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan adanya suatu PPJB pada dasarnya belum menyebabkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT, sehingga PPJB

⁴ Gusti Bagus, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus sugiarto, 2023, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", Jurnal Education and Debelopment, Vol 11, No. 1, hlm. 271.

bersifat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.⁵

Terhadap adanya PPJB yang luno maka hak orang atas suatu tanah akan bersifat mutlak dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata, sebaliknya terhadap adanya suatu PPJB yang tidak lunas maka akan bisa menyebabkan berakhirnya suatu perjanjian yang telah mereka sepakati mengenai jual beli tanah, hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak.⁶

Untuk dapat menyusun suatu PPJB, maka harus memenuhi pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi:

“Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana yang dimaksud, memiliki persyaratan seperti:

- a) Status kepemilikan tanah
- b) Hal yang diperjanjikan
- c) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d) Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
- e) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)”.

Demikian jika ditarik kesimpulan dari pasal 1313 KUH Perdata dan 1338 KUH Perdata tersebut maka didapatkan kesimpulan bahwa setiap diadakannya suatu perjanjian oleh para pihak maka secara langsung akan mengikat para pihak yang mengadakannya dan para pihak yang mengadakan suatu perjanjian diberikan kebebasan oleh peraturan yang ada untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendak yang diinginkannya asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan yang ada, sebagaimana yang

⁵ *Ibid*, hlm. 272.

⁶ *Ibid*, hlm. 273

diterangkan didalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu: “suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”.

Sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata , menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan adanya suatu itikad baik, diantara itikad baik tersebut ialah seperti pada saat membuat perjanjian yaitu harus ada kejujuran, itikad baik didalam pelaksanaan yaitu ialah harus ada kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melakukan apa yang telah di perjanjikan, dengan demikian itikad baik dan kaputuhan merupakan suath hal yang sangat diperlukan dalam melaksanakan perjanjian terutama dalam perjanjian jual beli tanah.⁷ Pembayaran dan penyerahan barang merupakan suatu unsur terpenting didalam perjanjian jual beli, dengan adanya pembayaran dan penyerahan barang maka tercapailah suatu tujuan dari perjanjian jual beli.

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah tentulah sangat diharapkan dapat terciptanya suatu keseimbangan antar kedua belah pihak yang bersangkutan untuk terciptanya suatu itikad baik dan mewujudkan hak dan kewajiban, namun apabila didalam pelaksanaannya terdapata suatu pihak yang tidak beritikad baik didalam perjanjian maka akibat hukumnya adalah tetap wajib memenuhi atau melaksanakan apa yang telah dijanjikan untuk menjamin kepastian hukum dan memenuhi tuntutan keadilan.⁸

Demikian dengan adanya suatu itikad tidak baik didalam suatu perjanjian jual beli tanah dapat menyebabkan terjadinya suatu wanprestasi karena tidak

⁷ Ashar Sinilele, 2017, “*Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*”, Jurnal Jurisprudentie, Vol 4, No.1, hlm 77.

⁸ Aditya Fadli Turagan, 2019, “*Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUH Perdata*”, Jurnal Lex Privatum, Vol 7, No. 1, hlm. 50.

terpenuhinya hak dan kewajiban pihak terhadap perjanjian tersebut yang dimana wanprestasi diatur didalam pasal 1238 KUH Perdata yang mana menyatakan bahwasannya adanya suatu kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dalam perikatannya atau lewatnya waktu yang ditentukan sehingga yang melakukan wanprestasi tersebut harus memberikan tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari wanprestasi yang ia lakukan karena suatu tanggung jawab dapat lahir dari adanya suatu perjanjian dan undang-undang, sehingga suatu tanggung jawab hukum yang didasari adanya wanprestasi dengan adanya suatu hubungan kontraktual maka harus memberikan suatu tanggung jawab terhadap kerugian dari adanya wanprestasi yang dilakukan,⁹ sehingga hal ini sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUH Perdata.

Oleh sebab itu sejatinya suatu perjanjian tidak boleh dilanggar oleh para pihak yang mengadakannya agar tidak terjadi kerugian atau masalah dikemudian hari, karena didalam perjanjian mengandung asas *pacta sunt servanda* yang dimana menurut pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan bahwa:

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Demikian dengan adanya hal tersebut sudah sepatutnya didalam pelaksanaan suatu perjanjian dilakukan dengan adanya itikad baik sesuai

⁹Dina Fazriah, 2023, “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian”, Jurnal Kontemporer Hukum dan Masyarakat Vol. 1, No.2, hlm. 10.

dengan apa yang telah disepakati terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat, yang mana hal ini ditujukan agar pelaksanaan perjanjian dapat terlaksana dengan baik, namun pada kenyataannya didalam pelaksanaan suatu perjanjian seringkali tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian

Salah satu contohnya ialah perjanjian jual beli tanah dalam SHM No. 1653/Nagari Nan XX, yang dilakukan secara individu dengan individu antara pemilik tanah dengan pembeli/developer yang tujuan dilakukannya jual beli tanah tersebut ialah untuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh si pembeli/developer, didalam jual beli tanah tersebut terdapat dua perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.

Perjanjian pertama dilakukan pada 27 September 2017 yang dimana didalam perjanjian tersebut terdapat klausa yang menyatakan bahwasannya pembayaran dilakukan sebanyak 3x tahap pembayaran, yang dimana tahap pembayaran pertama sebesar 30% akan dilakukan 6 bulan setelah proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan selesai, selain itu juga terdapat klausa mengenai pihak penjual membolehkan pihak pembeli untuk menggarap, mengolah, dan memasuki tanah tersebut, dan segala pengurusan yang berhubungan dengan proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan dilakukan oleh si pembeli dengan catatan berkas yang diperlukan diserahkan ke pembeli untuk nantinya diurus.

Pada kenyataannya pelaksanaan perjanjian tersebut tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya hal ini dikarenakan tidak kunjung selesainya pengurusan proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan oleh pihak pembeli, sehingga hal ini berdampak pada pembayaran terhadap jual beli tanah tersebut, yang mana berdasarkan perjanjian jual beli

tanah tersebut pembayaran tahap pertama tidak bisa dibayarkan kalau turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan belum selesai, sementara itu tanah yang menjadi objek jual beli didalam perjanjian telah selesai dibangun rumah dan sudah ada yang dijual belikan kepada konsumen oleh si pembeli/developer.

Menanggapi hal tersebut karena tak kunjung selesainya pengurusan turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan oleh pihak pembeli dari tahun 2017 lalu pemilik tanah selaku pihak penjual membuat kesepakatan atau perjanjian baru dengan pihak pembeli untuk memberikan kejelasan terhadap jual beli tanah tersebut, sehingga pada 12 November 2020 dibuatlah perjanjian pelunasan atas kesepakatan pihak penjual yaitu pemilik tanah dengan pihak pembeli selaku developer.

Didalam perjanjian pelunasan tersebut terdapat klausula yang menyatakan bahwasannya pihak kedua selaku pembeli/developer akan melakukan pelunasan pada pihak pertama sebesar 1,3 Milyar paling lambat pencairan bank pada akhir Februari 2021 dan terdapat juga klausula mengenai apabila tidak dilunasi pada waktu yang telah ditentukan maka tanah dan seluruh aset akan kembali kepada pihak pertama dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun serta juga tertera klausula bahwasannya dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut maka membatalkan perjanjian yang ada sebelumnya atau batal demi hukum.

Namun seiring dengan berjalannya waktu, pelaksanaan perjanjian tersebut juga tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian tersebut, hal ini dikarenakan pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak kedua yaitu pembeli tak kunjung dilakukan sesuai dengan waktu yang telah

ditentukan didalam perjanjian pelunasan tersebut, sehingga sesuai dengan perjanjian pelunasan tersebut menyebabkan tanah dan seluruh aset akan kembali kepada pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun, namun pada kenyataannya ketika pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah ingin menguasai tanah dan menempati aset yang ada di atas tanah tersebut ternyata tidak bisa dilakukan.

Hal ini dikarenakan pada tanah dan aset yang berada diatasnya yang berupa rumah tersebut ternyata telah dijual belikan kepada konsumen oleh pihak kedua selaku pembeli/developer, sehingga pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah didalam perjanjian tersebut tidak bisa saat ingin menguasai kembali tanahnya, dikarenakan dihalang-halangi dan mendapat perlawanan oleh konsumen yang telah melakukan pembelian rumah yang berdiri diatas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut.

Demikian dengan adanya hal tersebut membuat pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah tidak dapat menguasai tanah dan seluruh aset yang berada diatas tanah tersebut karena dihalang-halangi dan mendapatkan perlawanan dari konsumen, sehingga dengan adanya hal ini bertentangan dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian pelunasan antara pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah dengan pihak kedua selaku pembeli atau developer yang dimana jika tidak dilakukannya pelunasan maka tanah dan seluruh aset yang berada diatasnya akan kembali kepada pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah tanpa ada syarat dan pembayaran apapun.

Oleh karena tidak sesuainya suatu perjanjian dengan pelaksanaan terhadap perjanjian yang sesuai dengan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun dalam bentuk skripsi dengan judul

“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN PERUMAHAN LISA RESIDENCE”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer dan konsumen perumahan lisa residence?
2. Apa saja kendala yang ditemui didalam perjanjian dan solusinya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer dan konsumen perumahan lisa residence.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja kendala yang ditemui didalam pelaksanaan perjanjian dan bagaimana solusi penyelesaiannya.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dirumuskan di atas, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1) Manfaat Teoritis

- a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat di bidang pengetahuan, tidak hanya teorinya saja melainkan juga pengembangan analisis untuk kepentingan penelitian di masa yang akan datang, terkhususnya dalam bidang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer dan konsumen perumahan lisa residence.
- b) Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi atau literatur yang dapat dijadikan acuan untuk penelitian lainnya.

2) **Manfaat Praktis**

- a. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan permasalahan-permasalahan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi sehingga dikemudian hari para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah bisa lebih berhati-hati dalam menjalankan kesepakatannya yang telah diperjanjikannya.
- b. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi masyarakat saat hendak membuat suatu perjanjian atau menjadi pegangan sebagai tambahan pengetahuan agar lebih teliti dalam membuat perjanjian khususnya dalam bidang jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah di atas, maka penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris.

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah yang digunakan dalam melakukan penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Metode penelitian yuridis empiris bertujuan untuk membahas ketentuan peraturan yang berlaku dan bagaimana terlaksananya norma tersebut di lapangan.¹⁰ Kemudian berangkat dari konsep bahwasanya hukum tidak bisa dilihat hanya dari aturan norma-norma saja melainkan juga perlu dilihat sebagai bagian dari proses kehidupan masyarakat dalam kehidupan bersosialnya, dimana hukum itu berada, dimana perbuatan sosial itu terjadi.¹¹ Hal ini

¹⁰ Zainnuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 117.

¹¹ Soetandyo Wignjosoebroto, 2002, *Hukum Dalam Paradigma, Metode Dan Dinamika Masalahnya*, Huma, Jakarta, hlm. 7.

berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli selaku developer dan konsumen untuk pembangunan perumahan lisa residence .

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini akan dibahas menggunakan jenis pendekatan kualitatif, pendekatan kualitatif ialah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis,¹² yang dimana penelitian ini bertujuan untuk memberikan suatu analisa dan fakta berdasarkan permasalahan yang dibahas beserta data yang di peroleh. Penelitian yang bersifat deskriptif-analitis ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas tentang pembahasan yang berhubungan dengan penelitian ini yang dibuat berdasarkan data yang diperoleh, dan juga bersifat analitis agar dapat memberikan gambaran yang menyeluruh, sistematis dan akurat mengenai suatu sistem hukum.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

1) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Merupakan sumber data yang diperoleh melalui pengumpulan data dari peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, publikasi, buku dan hasil penelitian kepustakaan lainnya yang terkait dengan pembahasan dalam penelitian ini.

2) Penelitian lapangan (*field research*)

Data yang berkaitan dengan topik penelitian didapatkan

¹² Fajar, Mukti, Mulyanto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 192.

dengan cara melakukan penelitian dilapangan dan mengumpulkan setiap data yang ada dari orang-orang yang ada dan terlibat didalam objek penelitian yaitu pada penelitian yang dilakukan langsung dilapangan yaitu di Perumahan Lisa Residence.

b. Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari

objeknya.¹³ Pada penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait yaitu dengan para pihak yang ada didalam perjanjian jual beli tanah untuk pengadaan pembangunan perumahan lisa residence yang bertempat di Batu Kasek Pangambiran Ampalu Nan XX, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat .

2) Data Skunder, yaitu data yang diperoleh berasal dari kepustakaan, literatur referensi-referensi ataupun studi dokumen-dokumen melalui penelusuran pustaka (*Library research*) yang mendukung penelitian ini, terdiri dari:

i. Bahan Hukum Primer

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan

¹³ Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, hlm. 122.

Kawasan Pemukiman

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - f) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- ii. Bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Sekunder adalah seluruh bahan yang bisa memberikan suatu penjelasan terhadap bahan primer, bahan hukum sekunder juga dapat berupa hasil karya ilmiah, jurnal, penelitian-penelitian terdahulu, buku-buku, doktrin serta teori-teori serta teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- iii. Bahan Hukum Tersier, yaitu suatu bahan yang memberikan petunjuk beserta penjelasan mengenai informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indoneisa (KBBI), Kamus Hukum dan *Ensiklopedia*.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini guna mendapatkan data yang terkait dengan permasalahan maka penulis menggunakan dua teknik dalam pengumpulan data, diantaranya yaitu:

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dalam rangka melengkapi data yang dibutuhkan untuk penelitian ini. Wawancara juga dilakukan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah untuk pengadaan pembangunan perumahan lisa residence yang bertempat di Batu Kasek Pangambiran Ampalu Nan XX, Kec.

Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan memahami dan mempelajari dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, beserta dokumen-dokumen dan surat-surat yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

5. Teknik Pengolahan Data dan Analisa Data

Pada penelitian ini teknik pengolahan data yang dilakukan oleh penulis terhadap suatu data yang diperoleh selama penelitian dilakukan ialah dengan *editing* atau pemeriksaan yang dimana dilakukannya pengecekan atau penelitian kembali terhadap data yang telah dikumpulkan untuk mengetahui dan menilai kesesuaian serta relevansi data yang dikumpulkan untuk diproses lebih lanjut, sehingga menghasilkan suatu data yang akurat.

Demikian dengan telah diperolehnya data-data yang diperlakukan maka peneliti akan melakukan analisis data dengan metode analisis secara kualitatif, yakni uraian terhadap data dengan tidak menggunakan angka-angka yang berasal dari para ahli, peraturan perundangan-undangan termasuk data yang telah peneliti peroleh dari lapangan dengan gambaran detail permasalahan tersebut sehingga dapat ditarik menjadi satu kesimpulan.