

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa berinteraksi dan membangun hubungan dengan sesamanya, baik dalam bentuk kerja sama maupun pertukaran kepentingan. Dalam kehidupan bermasyarakat, hubungan tersebut tidak hanya bersifat sosial, tetapi juga melahirkan konsekuensi hukum yang perlu diatur secara jelas agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Pada titik ini, perjanjian memiliki peranan yang sangat penting sebagai instrumen hukum yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Seiring dengan berkembangnya aktivitas masyarakat yang semakin kompleks, perjanjian tidak hanya dipahami sebagai bentuk kesepakatan semata, tetapi juga sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum dalam setiap hubungan keperdataan. Melalui perjanjian, para pihak dapat menentukan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, sehingga setiap pihak memahami batas tanggung jawabnya dalam suatu hubungan hukum. Dengan adanya kejelasan tersebut, perjanjian berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan hubungan hukum serta sebagai alat untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.¹

Seiring dengan peran perjanjian sebagai dasar dalam mengatur hubungan hukum, hukum perdata Indonesia telah memberikan pengaturan yang jelas mengenai keberadaan serta kekuatan mengikat suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan

¹ Muhammad Nur Hassanudin, 2025, “Pengantar Hukum Perikatan dan Asas-Asas Hukum Perikatan,” Ariyah, Jurnal Hukum Perdata Islam, Vol. 1 No. 1, hlm. 74.

kewajiban yang harus dipenuhi.² Pengertian mengenai perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan Pasal 1338 menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut menjadi dasar dalam menilai apakah suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat.³ Apabila tidak memenuhi salah satu syarat tersebut maka akan menimbulkan konsekuensi hukum tertentu dalam suatu perjanjian.

Perbedaan akibat hukum tersebut dapat dilihat melalui konsep batal demi hukum dan dapat dibatalkan dalam hukum perdata.⁴ Suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif, yaitu tidak adanya objek tertentu atau sebab yang halal, sehingga sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Sementara itu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif, seperti tidak adanya kesepakatan atau kecakapan para pihak, tidak serta merta menghapus keberlakuannya, melainkan tetap dianggap sah sepanjang belum ada pembatalan oleh pihak yang berkepentingan.⁵ Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa tidak setiap perjanjian yang bermasalah langsung kehilangan kekuatan hukumnya sejak awal. Dalam

² Niru Anita Sinaga, 2019, "Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Hukum Perjanjian," Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol. 10 No. 1, hlm. 6.

³ James Yoseph, 2021, *Hukum Perikatan*, Penerbit Widina, hlm. 5–6.

⁴ Subekti, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hlm. 76.

⁵ Lailatul Mufarokhah, Made Aditya Pramana Putra, 2025, "Analisis Yuridis terhadap Akta Perjanjian yang Dinyatakan Batal Demi Hukum," Jurnal Media Akademik, Vol. 3, No. 10, hlm. 6–7.

praktiknya, konsep batal demi hukum seringkali berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat objektif dalam perjanjian, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan para pihak dikembalikan pada keadaan semula.⁶ Pemahaman terhadap konsep ini menjadi penting, terutama karena dalam praktik masih sering terjadi perbedaan penafsiran mengenai kapan suatu perjanjian dianggap tidak berlaku sejak awal atau masih memiliki kekuatan hukum sepanjang belum dibatalkan. Meskipun konsep batal demi hukum telah diatur secara jelas dalam hukum perdata sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian, dalam praktik masih dijumpai penggunaan istilah tersebut dalam klausul perjanjian untuk mengatur akibat hukum setelah terjadinya wanprestasi.

Dalam pelaksanaannya, penggunaan istilah "batal demi hukum" tidak hanya ditemukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga sering dikaitkan dengan klausul-klausul dalam suatu perjanjian yang mengatur akibat apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, para pihak mencantumkan klausul yang menyatakan bahwa apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka perjanjian menjadi "batal dengan sendirinya menurut hukum". Klausul tersebut kemudian dijadikan dasar oleh hakim untuk menyatakan perjanjian batal demi hukum. Penggunaan konsep tersebut masih menimbulkan persoalan hukum karena batal demi hukum dalam hukum perdata merupakan akibat hukum yang berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat objektif sah nya perjanjian, sedangkan dalam perkara *a quo* sengketa timbul akibat

⁶ J. Satrio, 2019, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 152.

wanprestasi dalam perjanjian yang pada dasarnya telah memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu, perlu dikaji apakah penggunaan konsep batal demi hukum oleh hakim telah tepat, ataukah akibat hukum yang lebih sesuai adalah berakhir demi hukum sebagaimana akibat yang timbul dari pelaksanaan klausul tersebut.

Perjanjian sebagai dasar hubungan hukum juga banyak digunakan dalam berbagai bentuk transaksi, salah satunya dalam hubungan jual beli yang menjadi bagian penting dalam aktivitas ekonomi masyarakat.⁷ Jual beli tidak hanya melibatkan pertukaran antara barang dan harga, tetapi juga menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dalam hubungan tersebut, penjual berkewajiban menyerahkan objek yang diperjanjikan, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Kejelasan mengenai objek dan isi perjanjian menjadi hal yang penting agar pelaksanaan jual beli dapat berjalan sebagaimana mestinya dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dalam konteks tertentu, objek yang diperjanjikan dalam jual beli tidak selalu berupa benda bergerak atau benda sederhana, melainkan dapat berupa hak atas tanah yang memiliki karakteristik khusus, salah satunya adalah Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha sebagai bagian dari hak atas tanah memiliki nilai ekonomi dan hukum yang tinggi karena berkaitan dengan pemanfaatan tanah dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan usaha.⁸ Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

⁷ Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh, hlm. 21.

⁸ Abd. Rahim, Triono Eddy, Ida Nadirah, "*Hak Guna Usaha dan Kepentingan Pembangunan Daerah untuk Kesejahteraan Rakyat*," hlm. 121.

Agraria, khususnya dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Hak Guna Usaha tidak hanya tunduk pada hukum perdata, tetapi juga pada hukum agraria yang memiliki pengaturan tersendiri.

Hak Guna Usaha sebagai objek dalam perjanjian jual beli memiliki karakteristik yang berbeda dengan benda pada umumnya, karena berkaitan dengan penguasaan dan pemanfaatan tanah yang dibatasi oleh jangka waktu serta ketentuan hukum tertentu.⁹ Setiap pengalihan Hak Guna Usaha harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian yang berkaitan dengan objek Hak Guna Usaha berpotensi menimbulkan sengketa, terutama apabila dikaitkan dengan klausul-klausul tertentu yang dicantumkan dalam perjanjian, termasuk klausul yang memuat frasa “batal demi hukum”. Kondisi ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli dengan objek Hak Guna Usaha memiliki kompleksitas tersendiri, baik dari segi pengaturan maupun pelaksanaannya.

Pengaturan Hak Guna Usaha yang bersifat khusus menunjukkan bahwa perjanjian yang berkaitan dengan objek ini tidak dapat disamakan dengan perjanjian pada umumnya. Pelaksanaan perjanjian yang berkaitan dengan Hak Guna Usaha harus memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan cacat hukum dalam pengalihan maupun pemanfaatannya. Ketidaksesuaian antara kesepakatan para pihak dengan ketentuan hukum yang berlaku berpotensi menimbulkan permasalahan,

⁹ *Ibid.*

terutama ketika dikaitkan dengan klausul-klausul tertentu yang dicantumkan dalam perjanjian.¹⁰

Permasalahan mengenai penggunaan frasa “berakhir demi hukum” dalam perjanjian tersebut secara konkret tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn, yang berawal dari adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu perjanjian jual beli atas objek Hak Guna Usaha. Dalam perkara ini, pihak Penggugat merupakan suatu badan hukum perseroan terbatas yang sebelumnya mengalami beberapa perubahan nama, yang pada akhirnya dikenal sebagai PT Barumun Agro Sentosa. Pihak Penggugat memiliki hak atas tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan untuk kepentingan perkebunan yang kemudian diberikan dalam bentuk Hak Guna Usaha oleh negara.

Objek yang menjadi pokok sengketa adalah tanah seluas kurang lebih 2.358,50 hektare yang terletak di Kabupaten Labuhan Batu, yang merupakan bagian dari areal yang sebelumnya telah diberikan Hak Guna Usaha kepada Penggugat berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang. Atas tanah tersebut, para pihak kemudian sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor 104 tertanggal 25 Maret 1987 yang dibuat di hadapan notaris. Dalam perjanjian tersebut disepakati harga jual sebesar Rp247.642.500, di mana sebagian pembayaran telah dilakukan oleh pihak Tergugat, sedangkan sisanya masih menjadi kewajiban yang harus dilunasi kemudian hari.

Seiring berjalannya waktu, Penggugat telah melaksanakan

¹⁰ J. Satrio, 2019, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 152.

kewajibannya dengan menyerahkan penguasaan fisik atas tanah tersebut kepada pihak Tergugat, yang kemudian dibuktikan melalui kesepakatan bersama serta berita acara serah terima. Bahkan, pihak Tergugat telah memanfaatkan dan menguasai tanah tersebut, serta mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Hak Guna Usaha atas sebagian objek tanah tersebut atas namanya sendiri.

Pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya secara penuh meskipun telah menerima penyerahan tanah dan memperoleh manfaat atas objek tersebut, yaitu tidak melunasi sisa pembayaran sebagaimana telah diperjanjikan dalam akta. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum berupa dugaan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat, karena tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian.

Permasalahan menjadi semakin kompleks karena dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang menyatakan bahwa apabila pihak Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka perjanjian menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum. Klausul tersebut kemudian dijadikan dasar oleh hakim untuk menyatakan perjanjian batal demi hukum. Menurut penulis, penggunaan konsep tersebut masih menimbulkan perdebatan karena perjanjian para pihak pada dasarnya telah memenuhi syarat sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata sehingga persoalan yang timbul bukan mengenai keabsahan perjanjian, melainkan mengenai akibat hukum setelah terjadinya wanprestasi.

Berdasarkan kondisi tersebut, pihak Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dengan dalil bahwa

Tergugat telah melakukan wanprestasi serta memohon agar perjanjian jual beli yang telah dibuat dinyatakan batal demi hukum dan para pihak dikembalikan pada keadaan semula. Selain itu, Penggugat juga menuntut pengembalian objek tanah serta ganti rugi atas pemanfaatan tanah yang telah dilakukan oleh Tergugat selama bertahun-tahun.

Dalam sengketa yang timbul dari perjanjian jual beli tersebut, para pihak telah secara tegas mencantumkan klausul yang menyatakan bahwa apabila pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka perjanjian menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum. Klausul ini menunjukkan adanya kehendak para pihak untuk menjadikan perjanjian berakhir secara otomatis tanpa memerlukan tindakan hukum lebih lanjut. Dalam kenyataannya, meskipun telah terdapat klausul “batal dengan sendirinya” tersebut, pihak Penggugat tetap mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon agar perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum serta memperoleh kepastian mengenai akibat hukum yang timbul.

Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum yang menarik untuk dikaji, yaitu mengenai kekuatan hukum frasa “batal dengan sendirinya menurut hukum” yang dicantumkan dalam perjanjian serta ketepatan hakim dalam mengkualifikasikan frasa tersebut sebagai “batal demi hukum”. Meskipun para pihak telah menyepakati bahwa perjanjian menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, menurut penulis penggunaan konsep batal demi hukum dalam putusan masih dapat diperdebatkan. Hal ini karena perjanjian para pihak pada dasarnya telah memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal

1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan permasalahan yang timbul merupakan akibat dari wanprestasi. Oleh karena itu, menurut penulis perlu dianalisis apakah akibat hukum yang tepat dalam perkara *a quo* adalah batal demi hukum sebagaimana dipertimbangkan hakim, ataukah lebih tepat dipahami sebagai berakhir demi hukum berdasarkan klausul yang telah disepakati para pihak. Atas dasar pertimbangan tersebut, penulis menuangkan penelitian ini dalam skripsi berjudul **“Kekuatan Hukum Frasa “Berakhir Demi Hukum” dalam Perjanjian Jual Beli Hak Guna Usaha (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum frasa “berakhir demi hukum” dalam perjanjian jual beli Hak Guna Usaha dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn?
2. Bagaimana akibat hukum dari berakhir demi hukum dalam perjanjian jual beli Hak Guna Usaha dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn?

C. Tujuan

Dalam suatu kepenulisan hendaklah memiliki tujuan yang jelas sehingga memberikan kebermanfaatan bagi khalayak umum. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum frasa “berakhir demi hukum” dalam perjanjian jual beli Hak Guna Usaha dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn

2. Untuk mengetahui akibat hukum dari berakhir demi hukum dalam perjanjian jual beli Hak Guna Usaha dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penulisan penelitian ini, maka penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pikiran dan pengetahuan dalam objek kajian ilmu hukum, khususnya dalam bidang perdata. Penulis juga berharap dapat menjadi sebuah penelitian yang bermanfaat akademis dalam bidang Hukum Perjanjian.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk peneliti, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan dalam dunia perdata, khususnya cabang Hukum Perjanjian mengenai penggunaan frasa “berakhir demi hukum” dalam perjanjian serta akibat hukum yang menjadi dasar analisis dalam memahami kekuatan hukum klausul “berakhir demi hukum” dalam perjanjian jual beli Hak Guna Usaha.
- b. Untuk sivitas akademika, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam hal pengetahuan dan kajian mengenai isu hukum terbaru, dan bahan bacaan sebagai rujukan dalam mempelajari ilmu hukum bidang perdata.

E. Metode Penelitian

Metode Pendekatan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis

normatif, yaitu metode atau penelitian hukum dengan menggunakan analisis yang termasuk dalam disiplin ilmu hukum dogmatis, menggunakan bahan utama yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Antara lain sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan judul dan rumusan masalah dalam penulisan ini, maka pendekatan masalah yang digunakan adalah bersifat yuridis normatif (*normative legal research*), Penelitian normatif ini disebut juga penelitian yang objeknya adalah dokumen perundang-undangan dan bahan pustaka.¹¹ Penelitian ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan, teori-teori dan konsep-konsep yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian ini dilakukan melalui pengamatan, analisis, dan menginterpretasikan persoalan-persoalan teoritis mengenai asas-asas hukum berupa konsepsi, peraturan perundang-undangan, pandangan, doktrin hukum yang terkait. Jenis penelitian ini menekankan pada perolehan informasi berupa naskah hukum yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu Putusan Pengadilan Negeri Nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang diterapkan adalah penelitian hukum deskriptif, dimana tujuannya memberikan gambaran yang rinci dan jelas dari semua data yang dikumpulkan. Pendekatan ini secara langsung terkait dengan judul karya yang sedang dianalisis, yaitu memberikan gambaran mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku

¹¹ Soejono, H. Abdurrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, RinekaCipta, hlm. 56.

kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang penulis teliti.

3. Sumber dan jenis data

a. Sumber data

Penelitian kepustakaan (*Library Research*), merupakan penelitian yang dilakukan melalui buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya. Penelitian ini mengambil sumber bacaan pada buku-buku dan bahan kuliah yang dimiliki penulis.

b. Jenis data

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar yang seperti peraturan

perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.

Bahan hukum primer dari penelitian ini terdiri dari:

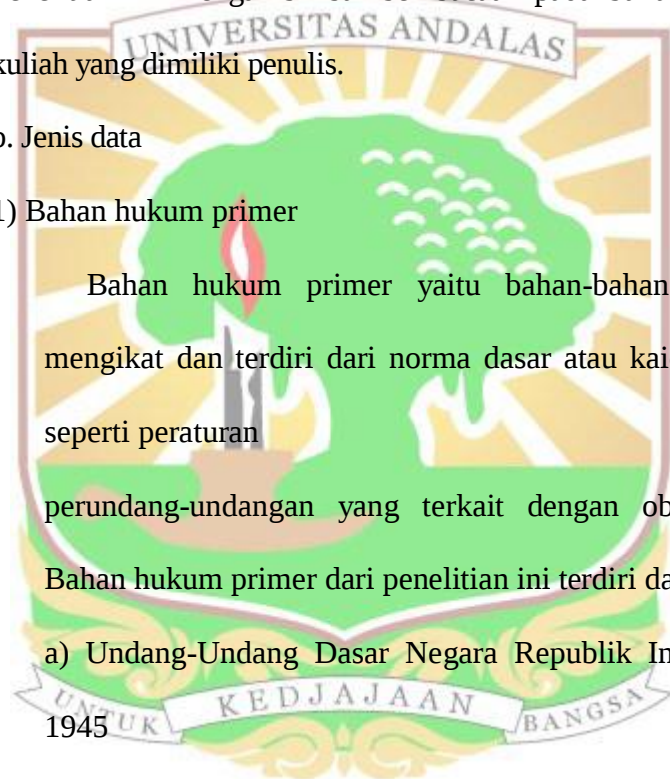
a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia

c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan



Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer sebagaimana yang terdapat dalam kumpulan pustaka yang bersifat sebagai penunjang dari bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur yang sesuai dengan masalah penelitian, buku-buku, pendapat para ahli, hasil penelitian yang berupa laporan tertulis, jurnal dan makalah-makalah serta jenis tulisan lain yang relevan dengan penelitian ini. Dalam hal ini peneliti mengambil bahan buku yang berhubungan dengan Hukum Perjanjian.

3) Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang

Pada dasarnya mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang telah dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, contohnya: RUU, majalah, kamus dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan maupun studi dokumen. Menurut Soerjono Soekanto studi dokumen merupakan teknik pengumpulan yang diambil dari data tertulis.¹² Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan mempelajari, serta mengelompokkannya sesuai kategori masing-masing yang terkait dengan mekanisme dalam membuat perjanjian dan praktiknya dalam putusan tersebut.

¹² Soerjono Soekanto, 2005, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 21.

5. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

1. Pengolahan Data

Pada penelitian ini, data yang diperoleh akan diolah dengan cara mengidentifikasi data, yaitu mencari data yang diperoleh untuk disesuaikan dengan pembahasan yang akan dilakukan dengan meneliti peraturan, buku-buku, literatur dan bahan lainnya yang berhubungan dengan objek penelitian yaitu putusan pengadilan negeri nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn. Selanjutnya data yang sudah diperoleh diklasifikasikan atau dikelompokkan agar data yang sudah diperoleh benar-benar objektif dan sistematisasi, kemudian data tersebut disusun secara sistematisasi sehingga memudahkan peneliti dalam menginterpretasikan data.

2. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara menggunakan teknik analisis kualitatif. Dalam kualitatif, data dalam penelitian tersebut tidak hanya berupa angka-angka tetapi diuraikan dengan kalimat-kalimat. Penggunaan kalimat-kalimat merupakan analisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli dan para pakar. Menurut Syaodih Sukmadinata mendefinisikan kualitatif merupakan suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok.¹³

¹³ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (filsafat , teori dan praktik)*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 139.

E. Sistematika Penulisan

Agar lebih memudahkan dalam memahami tulisan ini, maka disini penulis akan uraikan secara garis besar dan sistematis mengenai hal-hal yang akan diuraikan lebih lanjut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Bab ini berisi tinjauan pustaka tentang Perjanjian, pustaka tentang Wanprestasi, tinjauan pustaka tentang Jual Beli, tinjauan pustaka tentang Batal Demi Hukum, tinjauan pustaka tentang Hak Guna Usaha.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang kekuatan hukum frasa “berakhir demi hukum” dalam perjanjian jual beli hak guna usaha serta akibat hukum dari penggunaan frasa “berakhir demi hukum” dalam perjanjian jual beli hak guna usaha berdasarkan putusan pengadilan negeri nomor 316/Pdt.G/2023/Pn.Mdn.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran dari penulis yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

DAFTAR KEPUSTAKAAN