

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai aset ekonomi yang bernilai tinggi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan bahkan politis yang kuat.¹ Bagi masyarakat Indonesia, kepemilikan tanah sering kali menjadi simbol status sosial dan jaminan ekonomi keluarga. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah menjadi salah satu bentuk perikatan keperdataan yang paling sering dilakukan di tengah masyarakat.²

Dalam praktiknya, jual beli tanah sering dilakukan melalui sistem pembayaran bertahap karena nilai transaksi yang besar tidak memungkinkan pembayaran secara tunai sekaligus.³ Pembayaran bertahap ini biasanya dituangkan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian jual beli yang diaktakan oleh pejabat yang berwenang. Namun, dalam pelaksanaannya tidak jarang muncul permasalahan apabila salah satu pihak terutama pembeli tidak dapat melunasi pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati.⁴

Kondisi ini semakin kompleks pada saat terjadi gangguan ekonomi nasional, seperti yang terjadi pada masa pandemi COVID-19, di mana banyak masyarakat mengalami kesulitan keuangan.⁵ Dalam situasi tersebut, banyak transaksi jual beli tanah yang terganggu jadwal pelunasannya, sehingga berpotensi menimbulkan perselisihan antara pihak penjual dan pembeli.⁶ Penjual seringkali bergantung pada dana hasil penjualan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi lainnya, sementara pembeli mengalami keterlambatan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2005), hal.23.

² Raden Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2003), hal.45

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 29.

⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal.228

⁵ Janner Pasaribu, "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* vol. 49, No. 4, 2019, hal.732–754.

⁶ Reynold Simanjuntak, "Akibat Hukum Keterlambatan Pembayaran Harga dalam Perjanjian Jual Beli," *Jurnal Yuridis Nasional* vol. 8, No. 1, 2021, hal.88–106.

karena faktor eksternal yang tidak dapat mereka kendalikan. Akibatnya, timbul persoalan mengenai bagaimana menyelesaikan kekurangan pembayaran yang terjadi tanpa menghilangkan hak salah satu pihak.⁷

Dalam praktik masyarakat, penyelesaian atas kekurangan pembayaran sering dilakukan melalui kesepakatan ulang atau penjadwalan pembayaran tambahan.⁸ Namun, tidak semua kasus dapat diselesaikan secara musyawarah. Dalam banyak kasus, pihak penjual memilih untuk menggugat pembeli atas dasar wanprestasi ketika pembayaran tidak dilakukan sesuai waktu yang ditentukan.⁹ Sebaliknya, pihak pembeli kadang menggunakan mekanisme konsinyasi yaitu penitipan sisa pembayaran melalui pengadilan untuk menunjukkan itikad baik melunasi kewajiban ketika pihak penjual menolak menerima pembayaran.¹⁰

Persoalan kekurangan pembayaran dalam jual beli tanah mencerminkan ketidakseimbangan kepentingan antara para pihak.¹¹ Penjual menuntut kepastian pembayaran agar haknya terpenuhi, sedangkan pembeli berharap toleransi apabila ada keadaan memaksa. Ketika kesepakatan tidak tercapai, sengketa hukum menjadi tidak terelakkan.¹² Dalam konteks inilah, penyelesaian sengketa kekurangan pembayaran menjadi penting untuk dipahami, baik dari aspek perikatan perdata, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, maupun mekanisme hukum yang tersedia, termasuk konsinyasi dan wanprestasi.¹³

Kasus-kasus seperti ini terus muncul di berbagai daerah di Indonesia. Menurut data Kementerian ATR/BPN, salah satu permasalahan hukum pertanahan yang sering muncul adalah wanprestasi akibat keterlambatan atau kekurangan pembayaran, baik dalam transaksi antar individu maupun antara

⁷ Mohammad Zubaidi, “Keadilan dalam Akad Jual Beli Menurut Fiqh Muamalah”, *Jurnal Syariah dan Hukum Islam*, vol. 7, No. 1, 2020, hal.1–17.

⁸ Ahmad Siregar, “Peran Konsinyasi dalam Praktik Hukum Perdata”, *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, vol. 4, No. 2, 2018, hal. 45–63.

⁹ Raden Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2003), hal.45.

¹⁰ Soelistyo Hardjowahjono, “Konsinyasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perikatan”, *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, vol. 15, No. 2, 2020, hal.101–115.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2012), hal.29.

¹² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal.21.

¹³ Raden Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 50.

masyarakat dengan badan hukum.¹⁴ Oleh sebab itu, kajian terhadap praktik perjanjian jual beli tanah yang mengalami kekurangan pembayaran menjadi relevan, terutama untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bertransaksi.¹⁵

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli tanah termasuk dalam ranah perjanjian perdata yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah adanya kesepakatan mengenai objek dan harga, serta kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli.

Kewajiban pembeli untuk melunasi harga tanah menjadi aspek penting dalam perjanjian ini. Bila pembeli tidak melaksanakan kewajiban sesuai waktu yang ditetapkan, maka dapat timbul keadaan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan untuk berbuat sesuatu harus dipenuhi dengan itikad baik. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 1243 KUHPerdata, yang memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi apabila pihak lain lalai atau tidak memenuhi perjanjian.

Dalam praktik jual beli tanah, sering kali pelunasan harga dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli atau akta jual beli.¹⁶ Namun, ketika pelunasan tertunda, hukum menyediakan mekanisme konsinyasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian. Berdasarkan Pasal 1404 KUHPerdata, jika kreditur (penjual) menolak menerima pembayaran atau terdapat hambatan objektif, debitur (pembeli) dapat menitipkan pembayaran kepada pengadilan untuk membebaskan dirinya dari kewajiban.

¹⁴ Kementerian ATR/BPN. *Laporan Sengketa Pertanahan Nasional*. (Jakarta: ATR/BPN, 2021)

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 141.

¹⁶ Raden Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2003), hal.141.

Selain KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menjadi dasar hukum penting dalam transaksi tanah.¹⁷ UUPA mengatur pengakuan hak atas tanah dan mekanisme peralihannya. Meskipun tidak secara eksplisit mengatur kekurangan pembayaran, peralihan hak melalui jual beli tetap harus memenuhi ketentuan hukum perikatan yang sah dan dilakukan dengan itikad baik.¹⁸ Peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempertegas pentingnya kepastian hukum dalam setiap transaksi tanah.¹⁹

Dalam konteks perikatan, pelaksanaan pembayaran merupakan salah satu bentuk pemenuhan prestasi.²⁰ Jika pembayaran tidak dilakukan atau tidak penuh, maka dapat timbul dua kemungkinan: pertama, pembatalan perjanjian oleh penjual dengan alasan wanprestasi; kedua, penyelesaian melalui pembayaran tertunda atau penitipan melalui konsinyasi.²¹ Hakim dalam menyelesaikan sengketa kekurangan pembayaran akan mempertimbangkan substansi perjanjian, itikad para pihak, dan bukti pelunasan, termasuk apakah pembeli telah menggunakan mekanisme konsinyasi sesuai Pasal 1404 KUHPerdara.²²

Permasalahan kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah secara nyata terjadi dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Salah satu contohnya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025, yang berawal dari perjanjian jual beli tanah antara individu dengan skema pembayaran bertahap. Dalam perjalanan pelaksanaannya, terjadi keterlambatan pembayaran tahap akhir yang disebabkan oleh faktor eksternal, sehingga menimbulkan perbedaan posisi hukum antara penjual dan pembeli. Pihak penjual beranggapan bahwa keterlambatan tersebut merupakan bentuk

¹⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁸ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 102

¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁰ Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 55.

²¹ Soelistyo Hardjowahjono. Konsinyasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perikatan. *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, vol. 15, No. 2, 2020, hal. 101–115.

²² Janner Pasaribu. “Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 49, No. 4, 2019, hal. 732–754.

wanprestasi yang dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian. Sementara itu, pihak pembeli mengklaim telah beritikad baik dengan melakukan mekanisme konsinyasi terhadap sisa pembayaran untuk menunjukkan pemenuhan kewajiban sesuai hukum.

Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung kemudian memeriksa perkara ini secara berjenjang. Dalam seluruh tingkat peradilan, isu hukum utama yang muncul adalah apakah keterlambatan pembayaran tahap akhir dapat dianggap wanprestasi, serta bagaimana posisi konsinyasi dalam penyelesaian perikatan jual beli tanah.²³ Mahkamah Agung pada akhirnya menguatkan putusan *judez facti* dan menolak kasasi penjual, sehingga putusan ini menjadi contoh penting penerapan mekanisme konsinyasi sebagai pemenuhan prestasi.²⁴

Dalam hukum Islam, jual beli (*al-bay'*) merupakan salah satu akad muamalah yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan ekonomi umat.²⁵ Islam secara tegas memperbolehkan transaksi jual beli dan melarang praktik riba, sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (QS. Al-Baqarah: 275).²⁶

Ayat ini memberikan legitimasi bahwa jual beli merupakan kegiatan yang halal selama dilaksanakan dengan memenuhi prinsip kejujuran (*ṣidq*), kerelaan (*tarāḍin*), dan pemenuhan kewajiban antara para pihak.²⁷ Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, pembeli wajib melunasi harga tanah sesuai kesepakatan, sementara penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli dengan itikad baik.

²³ Soelistyo Hardjowahjono. “Konsinyasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perikatan”, *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, vol. 15, No. 2, 2020, hal. 101–115.

²⁴ Janner Pasaribu. Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 49, No. 4, 2019, hal. 732–754.

²⁵ Wahbah al-Zuhaili. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. (Damaskus: Dar al-Fikr, 2011), hal. 443.

²⁶ Al-Qur'an, QS. Al-Baqarah: 275.

²⁷ Ahmad Rahman. *Hukum Islam: Suatu Pengantar*. (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1992), hal.

Islam juga sangat menekankan pemenuhan janji dan akad. Hal ini tercermin dalam QS. Al-Māidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192)

Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.” (QS. al-Maidah (5):1)

Ayat ini menjadi dasar normatif bahwa setiap akad yang dibuat dengan sah harus dijaga dan dipenuhi secara bertanggung jawab. Kewajiban ini juga mencakup aspek pembayaran dalam jual beli, sehingga keterlambatan pembayaran tanpa alasan yang dibenarkan dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran akad.

Nabi Muhammad SAW juga mengingatkan tentang kewajiban melunasi pembayaran tepat waktu. Dalam hadis riwayat al-Bukhari disebutkan:

مَظْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ

Artinya: “Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman.”²⁸

Hadis ini menegaskan bahwa seseorang yang mampu melunasi tetapi sengaja menunda pembayaran telah melakukan perbuatan zalim. Namun, Islam juga mengakui kondisi *force majeure* atau kesulitan finansial yang nyata. Dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 Allah SWT berfirman:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ

كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

²⁸ HR. Al-Bukhari.

Artinya: “Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya).” (QR. Al-Baqarah(2):280)

Ayat ini menegaskan pentingnya prinsip toleransi dan kelonggaran dalam penyelesaian kewajiban keuangan ketika pihak yang berhutang sedang mengalami kesulitan yang objektif.

Dalam fiqh muamalah, prinsip-prinsip ini ditegaskan melalui kaidah-kaidah fiqh seperti “al-muslimūna ‘alā syurūṭihim” (orang Islam terikat dengan syarat-syarat dalam akad mereka)²⁹ dan “lā ḍarar wa lā ḍirār” (tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh saling merugikan).³⁰ Prinsip ini menunjukkan bahwa akad yang sah mengikat kedua belah pihak, namun pelaksanaannya harus mempertimbangkan keadilan, itikad baik, dan tidak menimbulkan kerugian yang tidak semestinya.

Mekanisme konsinyasi yang dikenal dalam hukum positif Indonesia memiliki padanan dalam prinsip fiqh Islam, yaitu itqān al-‘aqd (pemeliharaan akad) dan raf‘ al-ḥaraj (menghilangkan kesulitan).³¹ Jika pembeli tidak dapat menyerahkan pembayaran langsung kepada penjual karena penolakan atau keadaan tertentu, namun telah menitipkan pembayaran melalui perantara yang sah (dalam hal ini pengadilan), maka secara prinsip Islam pembeli telah menunjukkan itikad baik dalam memenuhi kewajiban.³²

Dengan demikian, tinjauan hukum Islam terhadap permasalahan kekurangan pembayaran dalam jual beli tanah menekankan tiga hal penting: (1) kewajiban memenuhi akad secara jujur dan tepat waktu, (2) toleransi terhadap pihak yang mengalami kesulitan nyata, dan (3) penyelesaian sengketa dengan cara yang adil, maslahat, dan menghindari kemudharatan.³³ Prinsip-prinsip ini sejalan dengan mekanisme konsinyasi dalam KUHPerdara yang

²⁹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 4 (Damaskus: Dar al-Fikr, 2011), 2332.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

³² Mohammad Zubaidi. Keadilan dalam Akad Jual Beli Menurut Fiqh Muamalah. *Jurnal Syariah dan Hukum Islam*, vol. 7, No. 1, 2020, hal. 1–17.

³³ *Ibid.*

memberikan solusi hukum bagi pembeli yang beritikad baik ketika penjual menolak pembayaran.³⁴

Permasalahan kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah sering muncul dalam praktik hukum perdata Indonesia, terutama saat terjadi keadaan ekonomi yang tidak stabil, seperti pandemi.³⁵ Situasi ini memunculkan ketegangan antara kepentingan penjual untuk memperoleh pembayaran tepat waktu dan kondisi pembeli yang mengalami hambatan keuangan.³⁶ Dari sisi hukum positif, mekanisme konsinyasi menjadi instrumen penting untuk menunjukkan itikad baik pembeli ketika pembayaran tidak dapat dilakukan langsung. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025 menjadi contoh penerapan mekanisme ini dalam penyelesaian sengketa perikatan.

Sementara dari perspektif hukum Islam, isu ini menyangkut kewajiban memenuhi akad, prinsip keadilan, dan pemberian kelonggaran kepada pihak yang mengalami kesulitan, sebagaimana diatur dalam Al-Qur'an dan hadis.³⁷ Penelitian ini penting untuk mengkaji harmonisasi kedua sistem hukum tersebut dalam penyelesaian sengketa kekurangan pembayaran, baik dari sisi normatif maupun praktis.³⁸

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk wanprestasi kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan majelis hakim terkait wanprestasi kekurangan pembayaran jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025?

³⁴ Soelistyo Hardjowahjono, "Konsinyasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perikatan", *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, vol. 15, No. 2, 2020, hal. 101–115.

³⁵ Janner Pasaribu. *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 49, No. 4, 2019, hal. 732–754.

³⁶ Raden Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 47.

³⁷ Al-Qur'an QS. Al-Mā'idah: 1; QS. Al-Baqarah: 280; HR. Al-Bukhari.

³⁸ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jil. 4 (Damaskus: Dar al-Fikr, 2011), hal. 2332.

3. Bagaimana pandangan hukum Islam terkait wanprestasi kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat penelitian

Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana dipertimbangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terkait wanprestasi kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025.
3. Untuk menganalisis pandangan hukum Islam terkait wanprestasi kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025.

Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian hukum perdata, khususnya mengenai wanprestasi dan mekanisme konsinyasi dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi praktisi hukum (hakim, advokat, notaris/PPAT) sebagai bahan pertimbangan dalam menangani sengketa kekurangan pembayaran jual beli tanah dengan memperhatikan aspek itikad baik dan instrumen hukum yang tersedia.

D. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian jual beli tanah adalah kesepakatan hukum antara penjual dan pembeli untuk memindahkan hak atas tanah dengan imbalan sejumlah uang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata. Fokus penelitian ini terletak pada pelaksanaan kewajiban pembayaran dan akibat hukum apabila pembayaran tidak dilakukan secara penuh atau tepat waktu.

2. Kekurangan pembayaran adalah kondisi ketika pihak pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran harga tanah secara penuh sesuai perjanjian, baik karena keterlambatan maupun karena adanya penolakan dari pihak penjual untuk menerima pembayaran³⁹. Situasi ini menjadi sumber permasalahan hukum terkait prestasi dan wanprestasi dalam perikatan jual beli tanah⁴⁰.
3. Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak dalam perjanjian sebagaimana mestinya, yang dalam konteks ini berupa keterlambatan atau kegagalan pembeli untuk membayar harga tanah sesuai perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 dan 1243 KUHPerdara.
4. Konsinyasi adalah mekanisme penitipan uang pembayaran ke pengadilan negeri oleh debitur (pembeli) apabila kreditur (penjual) menolak menerima pembayaran, sebagai bentuk itikad baik dalam pemenuhan kewajiban pembayaran, sesuai dengan ketentuan Pasal 1404 KUHPerdara.
5. Pertimbangan Hakim adalah dasar argumentasi yuridis dan penerapan norma hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam menilai dan memutus perkara. Dalam penelitian ini, pertimbangan hakim dianalisis berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data tersebut diperoleh melalui studi kepustakaan, khususnya dari peraturan perundang-undangan, buku-buku referensi, dan dokumentasi resmi. Adapun komponen data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer

³⁹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal.3

⁴⁰ *Ibid.*

Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan objek studi, antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 4. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 170/Pdt.G/2023/PN PSO
 5. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 80/PDT/2024/PT PAL
 6. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/202
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu sumber yang berfungsi untuk memberikan penjelasan maupun interpretasi terhadap bahan hukum primer. Bentuknya dapat berupa teori dan pandangan para ahli, karya tulis ilmiah, artikel akademik, skripsi, majalah, surat kabar, laporan penelitian, maupun sumber informasi lain yang relevan dengan bahan hukum primer.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu sumber yang berfungsi untuk memberikan penjelasan maupun interpretasi terhadap bahan hukum primer. Bentuknya dapat berupa teori dan pandangan para ahli, karya tulis ilmiah, artikel akademik, skripsi, majalah, surat kabar, laporan penelitian, maupun sumber informasi lain yang relevan dengan bahan hukum primer.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan, membaca, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Data diperoleh dari perpustakaan fakultas hukum, situs resmi Mahkamah Agung, jurnal online, serta sumber hukum elektronik terpercaya.

4. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif terhadap seluruh bahan hukum yang digunakan yakni dengan menafsirkan dan mengkaji norma-norma hukum yang relevan serta pertimbangan hakim dalam putusan.

Analisis dilakukan secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah, dengan langkah-langkah:

- a. Mengidentifikasi dan mengklasifikasikan norma hukum yang mengatur tentang kekurangan pembayaran, perjanjian jual beli tanah;
- b. Menafsirkan ketentuan hukum dan membandingkannya dengan praktik dalam putusan pengadilan;
- c. Menarik kesimpulan mengenai kekurangan pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah dan relevansinya dalam hukum Islam.

Hasil analisis kemudian digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian dan merumuskan rekomendasi hukum yang relevan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab, bab pertama pendahuluan terdiri dari uraian latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab kedua, Tinjauan Pustaka tentang Wanprestasi Kekurangan Pembayaran Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. Tinjauan Umum tentang perjanjian umumnya, perjanjian jual beli tanah, wanprestasi dalam kekurangan pembayaran jual beli tanah, Konsinyasi sebagai Alternatif Pelunasan dalam Hukum Perdata, Kerangka pemikiran.

Bab ketiga, membahas tentang Kasus posisi, Bentuk Wanprestasi Kekurangan Pembayaran Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2437 K/Pdt/2025, Analisis Pertimbangan Hakim Terkait Konsinyasi Putusan Mahkamah Nomor 2437 K/Pdt/2025.

Bab keempat, Pembahasan Agama terdiri dari Pandangan Hukum Islam Terkait Tanah, Pandangan Hukum Islam Terkait Perjanjian Jual Beli Tanah, Pandangan Hukum Islam Terkait Kekurangan Pembayaran Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Pandangan Hukum Islam Terkait (Putusan Mahkamah Agung No. 2437 K/Pdt/2025), termasuk dalil Al-Qur'an dan Hadist, serta pendapat ulama dan fiqh. Bagian ini juga menyoroti bagaimana prinsip-prinsip islam memberikan perspektif moral dan hukum dalam menilai.

Bab kelima, Penutup terdiri dari Kesimpulan hasil penelitian dan saran, baik untuk pengembangan ilmu hukum, pembuat kebijakan, maupun aparat penegak hukum, dalam rangka memperbaiki penanganan tindak perdata serta rekomendasi untuk penelitian selanjutnya.