

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan dasar manusia merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi untuk mempertahankan kehidupan dan kesejahteraan. Menurut teori hierarki kebutuhan Abraham Maslow, kebutuhan dasar manusia meliputi kebutuhan fisiologis, kebutuhan keamanan, kebutuhan sosial, kebutuhan penghargaan, dan aktualisasi diri. Salah satu kebutuhan pokok yang paling mendasar adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. Tempat tinggal tidak hanya berfungsi sebagai pelindung dari cuaca dan bahaya fisik, tetapi juga sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan emosional dan sosial manusia.¹

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia di Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.²

¹ Muazaroh, S., dan Subaidi, S., "Kebutuhan Manusia dalam Pemikiran Abraham Maslow (Tinjauan Maqasid Syariah)," *Al-Mazaahib: Jurnal Perbandingan Hukum*, 2019, hlm. 23-24.

² Santoso, U, *Hukum Perumahan*, Prenada Media, Jakarta, 2017, hlm. 2

Perumahan adalah kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan mesti pertambahan penduduk, diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana yang ada dalam masyarakat, pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun pemerintah yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.³

Pertumbuhan populasi yang cepat dan kondisi ekonomi yang tidak stabil menyebabkan kesulitan bagi individu untuk memiliki rumah. Kondisi ini mendorong respon positif dari para pengembang perumahan yang menyediakan berbagai jenis tempat tinggal dengan ukuran dan tipe yang berbeda, disesuaikan dengan kemampuan finansial individu. Rumah-rumah tersebut dijual oleh pengembang baik secara tunai maupun melalui sistem cicilan atau kredit.⁴

Dalam membeli rumah, terdapat dua metode pembayaran yang umum digunakan yaitu melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pembayaran secara tunai. KPR merupakan solusi bagi banyak orang untuk memiliki rumah dengan cara mencicil sesuai dengan kemampuan finansial mereka. Dalam kehidupan sehari-hari, istilah kredit sudah tidak asing lagi bagi masyarakat. Istilah ini dikenal

³ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 4.

⁴ Siregar, Taufik. *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 364/Pdt. G/2009/PN. Mdn)*. Skripsi Universitas Medan Area, 2015, hlm 2.

tidak hanya di kota-kota besar tetapi juga di pedesaan. Manusia sebagai makhluk ekonomi selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya.⁵

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Unsur-unsur pokok (esensial) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas *konsensualisme* tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak.⁶

Pengertian perjanjian adalah “ Suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek-subjek hukum; sehubungan dengan itu, seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain”.⁷ Dengan pengertian yang demikian, maka dalam suatu perjanjian terkait unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum biasa disebut dengan perikatan yang lahir karena undang-undang. Misalnya

⁵ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 11..

⁶ Hayati, N. (2016). *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)*. *Lex Jurnalica*, 13(3), 147934. hlm. 3.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 15.

terikatnya orang tua untuk mendidik dan memelihara anak-anaknya. Sementara itu, hubungan yang diakui oleh hukum biasa disebut dengan perikatan karena perjanjian. Dikatakan demikian karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).

2. Antara seseorang dengan satu atau beberapa orang. Maksudnya adalah perjanjian itu bisa berlaku terhadap seseorang atau dengan satu atau beberapa orang, yang dalam hal ini adalah para subjek hukum atau para penyanggah hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum.
3. Melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu. Melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan memberikan sesuatu di dalam perikatan disebut dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Subjek hukum dalam melakukan perjanjian bebas menentukan isi dari perjanjian.⁸

Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebelum tahun 1919 mempunyai definisi yang sempit dan diartikan hanya dengan melawan undang-undang saja. Pada tahun 1919 pemahaman mengenai perbuatan melawan hukum ini lebih diperluas didasarkan pada putusan *hoge road* 1919. Putusan tersebut memiliki makna perbuatan melawan hukum tidak hanya sebatas pada pelanggaran terhadap Pasal-Pasal tertulis saja melainkan terhadap perbuatan-perbuatan lain sebagai berikut:

- a. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas, tubuh, kebebasan, kehormatan dan lain-lain)

⁸ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 22.

- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat.
- d. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.⁹

Kasus penjualan secara sepihak perumahan di Kota Lhokseumawe menjadi salah satu contoh nyata dari permasalahan ini. Dalam kasus ini, Tergugat melakukan penjualan unit perumahan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari semua pihak yang memiliki hak, yang telah melakukan pembayaran awal atau bahkan sudah menandatangani perjanjian jual beli. Tindakan ini memicu gugatan hukum oleh penggugat yang merasa dirugikan, dan kasus ini kemudian diproses di Pengadilan Negeri Lhokseumawe dengan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm.

Dalam konteks hukum, penjualan secara sepihak seperti ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dan menimbulkan kerugian pada orang lain dapat dikenakan sanksi dan mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian. Kasus ini menarik untuk dianalisis terkait Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm yang dijatuhkan pada 19 Desember 2023 oleh Pengadilan Negeri Lhokseumawe mengangkat isu hukum terkait perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam perkara ini, penggugat Muhammad Ali, Dera Juliono Sofian, dan Sofian M. Diah menggugat tergugat Aminah atas dugaan

⁹ Salim HS, “*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.167.

tindakan yang merugikan hak-hak mereka. Tindakan penjualan aset perumahan secara sepihak yang dilakukan oleh tergugat Aminah tanpa persetujuan penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm, hakim juga menekankan pentingnya penerapan prinsip keadilan dan perlindungan hak individu dalam menyelesaikan sengketa ini. Semestinya Kasus ini juga menekankan peran pengadilan dalam menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang terlibat.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis melakukan penelitian yang lebih dalam dengan judul: **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Atas Penjualan Secara Sepihak Perumahan di Kota Lhokseumawe (Pada Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- A.** Bagaimana Gugatan perumahan secara sepihak di kota lhokseumawe dalam putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm?
- B.** Bagaimana pertimbangan hakim terhadap gugatan perbuatan melawan hukum atas penjualan secara sepihak perumahan di kota Lhokseumawe dalam putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan putusan pengadilan negeri kota Lhokseumawe terhadap gugatan perbuatan melawan hukum atas penjualan secara sepihak
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan mengenai pertimbangan hakim terhadap gugatan perbuatan melawan hukum atas penjualan secara sepihak perumahan di kota Lhokseumawe dalam putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata terkait jual beli properti dan penyelesaian sengketa perumahan di Indonesia. Adapun hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan hukum jual beli properti dan pertimbangan putusan pengadilan. Dapat pula memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengaturan hukum yang berlaku dalam transaksi jual beli rumah tersebut.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat Kota Lhokseumawe, khususnya dalam hal tanggung jawab hukum mereka sebagai pembeli atau penjual properti. Menjadikan masukan kepada

pemerintah setempat dan lembaga terkait untuk mengembangkan regulasi yang lebih efektif dalam mengelola transaksi jual beli perumahan serta perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan. Memberikan panduan bagi para praktisi hukum, notaris, dan pihak-pihak terkait lainnya dalam menghadapi kasus-kasus pengalihan sepihak dalam penjualan properti. Dapat pula memberikan wawasan dan solusi alternatif dalam penyelesaian sengketa jual beli properti yang dapat diterapkan di berbagai daerah lainnya.

E. Ruang Lingkup Pembahasan

Penelitian ini berfokus menguraikan asal mula kasus gugatan perbuatan melawan hukum terkait penjualan sepihak perumahan di Kota Lhokseumawe, Pada Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Lsm, dengan mencakup informasi mengenai pihak-pihak yang terlibat (penggugat dan tergugat), status hukum kepemilikan perumahan, serta tindakan sepihak yang dilakukan oleh pihak tergugat sehingga merugikan penggugat. Dalam penelitian ini, dijelaskan dasar hukum perbuatan melawan hukum sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan doktrin-doktrin hukum yang relevan. Pembahasan mencakup pengertian, unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menentukan suatu tindakan sebagai perbuatan melawan hukum, serta relevansinya dengan penjualan perumahan secara sepihak.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan sebuah studi yang telah dilakukan sebelumnya oleh peneliti dengan penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya. Penelitian terdahulu menjadi acuan dalam melakukan suatu penelitian untuk memperluas telaah dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Keberhasilan ini

bertujuan untuk melihat kesamaan dan perbedaan dari hasil penelitian peneliti dengan penelitian sebelumnya sehingga dapat melihat kelebihan maupun kekurangan dari penelitian yang peneliti lakukan. Adapun penelitian penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian penulis adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Akshal Muna, Pembatalan Jual Beli Harta Bersama Secara Sepihak Pasca Perceraian Menurut Hukum Perdata (Analisi Putusan Nomor 185/Pdt.G/2021/Ms.Bna). Hasil dari penelitian Perbuatan menjual harta bersama tanpa persetujuan suami istri yang telah bercerai dilakukan oleh salah satu pihak maka perbuatan tersebut cacat hukum dan merupakan tindak pidana penggelapan sehingga dapat diberikan sanksi empat tahun penjara serta denda golongan IV yaitu sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa setiap perbuatan jual beli hendaklah dicek terlebih dahulu benda tersebut merupakan harta bersama atau bukan agar tidak memunculkan masalah kedepannya.¹⁰

Perbedaan penelitian sebelumnya dan penelitian sekarang, penelitian sebelumnya membahas pembatalan jual beli harta bersama secara sepihak pasca perceraian, fokus pada hubungan hukum keluarga Islam (perkawinan dan harta bersama). Penelitian yang akan diteliti membahas gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) atas penjualan rumah secara sepihak, fokus pada perlindungan hak kepemilikan bersama dalam hukum perdata umum. Penelitian Sebelumnya menggunakan

¹⁰ Muna, A. (2023). *Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Jual Beli Harta Bersama Secara Sepihak Pasca Perceraian Ditinjau Menurut Hukum Perdata (Studi Terhadap Putusan Nomor 185/Pdt. G/2021/MS. Bna)* (Doctoral dissertation, UIN AR-RANIRY).

Kompilasi Hukum Islam (KHI), UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dan yurisprudensi Mahkamah Syar'iyah. Penelitian yang akan diteliti menggunakan KUHPdata, terutama Pasal 1365 tentang PMH, serta prinsip-prinsip kesepakatan dan kepatutan. Penelitian pertama objeknya adalah harta bersama (gono-gini) yang dijual salah satu pihak setelah bercerai tanpa persetujuan mantan pasangan. Penelitian yang akan diteliti objeknya adalah perumahan yang dijual sepihak oleh tergugat meski ada pihak lain yang memiliki hak atas aset tersebut.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Yuliani, dengan judul Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe). Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa dalam melaksanakan perjanjian dalam bentuk perjanjian apapun kiranya dapat memenuhi asas-asas perjanjian dengan baik, utamanya adalah asas itikad baik harus menjadi landasan awal di dalam membuat perjanjian sampai dengan pelaksanaan perjanjian. Selain itu asas konsensualisme juga harus dikedepankan sehingga mencegah terjadinya kemungkinan pelanggaran atas syarat sah subjektifnya perjanjian.¹¹

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan diteliti adalah pada titik fokus pengkajian yang mana penelitian di atas mengkaji mengenai wanprestasi dalam sewa-menyewa yang termasuk perbuatan melawan hukum. Sedangkan penelitian yang akan diteliti mengkaji

¹¹ Yuliani, Y. (2018). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 1(1).

perbuatan melawan hukum yang disebabkan penjualan secara sepihak. Pada objek penelitian Objeknya adalah hubungan sewa menyewa rumah dan kewajiban yang timbul dari kontrak tersebut sementara yang akan diteliti Objeknya adalah kepemilikan dan penjualan rumah secara sepihak, berkaitan dengan hak kepemilikan bersama, perbedaan terhadap fokus analisis, penelitian sebelumnya menganalisis unsur-unsur wanprestasi, akibat hukum bagi pihak yang cidera janji, serta penyelesaian sengketa kontraktual sementara yang sekarang menganalisis unsur-unsur PMH, pertanggungjawaban tergugat, penerapan asas kepatutan dan perlindungan hak pihak yang dirugikan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Nidal, Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli). Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah warisan tanpa izin ahli waris menurut hukum Islam tidak dibolehkan, dan Putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Sigli terhadap jual beli tanah warisan tanpa izin ahli waris adalah jual beli yang dilakukan oleh ahli waris tidak sah dan batal demi hukum, dan menetapkan bagian masing-masing kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum.¹²

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan diteliti adalah pada titik pengkajian penelitian diatas membahas jual beli tanah tanpa sepengetahuan ahli waris membahas tentang keabsahan jual beli

¹² Nidal, A. (2023). Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli). *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 11(2), 359-380.

tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, ditinjau dari perspektif hukum Islam serta peran Mahkamah Syar'iyah dalam memutus perkara tersebut, fokus kajiannya adalah bagaimana hukum Islam memandang penjualan harta warisan yang seharusnya menjadi hak seluruh ahli waris, sehingga lebih menekankan pada aspek pembagian waris dan pelanggaran syariat. Sedangkan penelitian yang akan diteliti ahli waris menjual tanah atau perumahan secara sepihak yang dalam properti tersebut ada hak orang lain. meskipun sama-sama membahas permasalahan jual beli properti yang melibatkan hak orang lain, penelitian Ahmad Nidal lebih menitikberatkan pada aspek hukum Islam dan kewarisan, sedangkan penelitian penulis fokus pada konsep PMH dalam hukum perdata positif Indonesia.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Amin Almunazar, dengan judul Analisis Yuridis Pemberian Dan Pembatalan Akta Hibah Tanah Nomor 590.4/23/2007 Menurut Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Islam. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Dalam menyelesaikan permasalahan hibah tanah dengan akte hibah hibah Nomor 590.4/23/2007 para pihak dapat menumpuh jalur pengadilan yaitu dengan cara melakukan gugatan kepengadilan dalam wilayah hukum dimana lokasi para pihak. Dan yang kedua, dapat juga diselesaikan dengan cara non pengadilan, yaitu melalui mekanisme adat istiadat ditempat.¹³

¹³ Almunazar, M. A., Manfarisyah, M., & Hamdani, H. (2019). Analisis Yuridis Pemberian dan Pembatalan Akta Hibah Tanah Nomor 590.4/23/2007 Menurut Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam. *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 7(2), 14-34.

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan diteliti adalah penelitian diatas mengenai hibah tanah yang diberikan tanpa perjanjian maka batal demi hukum, bagaimana keabsahan hibah berdasarkan KUHPerdota dan Kompilasi Hukum Islam (KHI), serta bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada para pihak yang terlibat dalam hibah. Sedangkan penelitian yang akan diteliti penjualan secara sepihak akan tetapi ada perikatan atau perjanjian atas tanah atau perumahan diperjual belikan. meskipun sama-sama menelaah permasalahan sengketa terkait tanah dalam ranah hukum perdata, penelitian Muhammad Amin Almontazar berpusat pada persoalan hibah dan pembatalannya, sedangkan penelitian penulis menitikberatkan pada pertanggungjawaban PMH akibat penjualan sepihak properti yang melanggar hak pihak lain.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Sri Endhayani Ginting Suka, Wanprestasi Penjual Terkait Kesalahan Dalam Pembayaran Jual Beli Tanah Dan Rumah (Studi Putusan Putusan Pengadilan Nomor : 68/Pdt.G/2015/Pn.Cbn). hasil dari penelitian menunjukkan bahwa di dalam Pertanggungjawaban hukum perusahaan pengembang perumahan atas terjadinya wanprestasi terhadap pembeli adalah bertanggung jawab terhadap bangunan rumah yang dijualnya melalui kredit pemilikan rumah dengan mengganti kerugian, berupa segala biaya yang dikeluarkan, bunga dan denda kepada pembeli melalui hakim, yang disebabkan karena wanprestasi jual beli, dimana penjual (develover) bisa digugat berdasarkan pelanggaran terhadap tidak

dipenuhinya persyaratan sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerduta.¹⁴

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan diteliti adalah penelitian diatas mengkaji kasus wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli tanah dan rumah akibat adanya kesalahan dalam pembayaran, dengan menitikberatkan pada analisis Pasal 1238 KUHPerduta tentang cidera janji dalam kontrak serta bagaimana hakim memutus sengketa wanprestasi tersebut. Sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas akan penjualan secara sepihak yang menimbulkan perbuatan melawan hukum. Meskipun sama-sama membahas sengketa terkait jual beli tanah dan rumah, penelitian Sri Endhayani Ginting Suka berpusat pada wanprestasi dalam hubungan kontraktual, sedangkan penelitian penulis menitikberatkan pada pertanggungjawaban akibat PMH dalam transaksi aset bersama.

6. Penelitian yang dilakukan oleh Surahman, Implementasi *Good Governance* Di Kecamatan Gajah Putih Kabupaten Bener Meriah Tahun 2020 Pada Pelayanan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Hasil dari penelitian ini adalah implementasi penyelenggaraan pemerintahan di Kecamatan Gajah Putih khususnya pada pelayanan pembuatan AJB tanah belum berjalan sesuai dengan prinsip good governance dengan azas efektif dan efisien. Hal tersebut disebabkan oleh Camat yang baru terpilih di tahun 2020 belum memiliki izin PPAT Sementara, Tidak tersedianya

¹⁴ Suka, S. E. G., Sunarmi, S., & Purba, H. (2021). Wanprestasi Penjual Terkait Kesalahan Dalam Pembayaran Jual Beli Tanah Dan Rumah (Studi Putusan Putusan Pengadilan Nomor: 68/Pdt. G/2015/PN. Cbn). *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 9(1), 89-107.

printer khusus untuk mencetak AJB tanah, dan Kecamatan Gajah Putih tidak memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) pelayanan pembuatan AJB tanah sehingga menimbulkan indikasi pungutan liar karena tidak jelasnya biaya yang timbul atas transaksi akta dan membuat penyelesaian AJB tanah tidak tepat waktu karena tidak ada penyebutan batas hari maksimal pengerjaan AJB tanah tersebut.¹⁵

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan diteliti adalah penelitian di atas pungutan liar yang dilakukan camat mengenai pembuatan AJB tanah serta membahas mengenai penerapan prinsip-prinsip good governance seperti transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi dalam pelayanan publik, khususnya dalam proses administrasi pembuatan akta jual beli tanah pada tingkat kecamatan. Sedangkan penelitian yang akan diteliti adalah penjualan secara sepihak atas perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, meskipun sama-sama berkaitan dengan masalah jual beli tanah atau perumahan, penelitian Surahman menekankan aspek tata kelola pemerintahan dalam pelayanan publik, sedangkan penelitian penulis menekankan perlindungan hak individu dalam penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan.

7. Penelitian yang dilakukan oleh Mediansyah Jamal, Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Konstruksi Antara CV. Elang Pantai Konstruksi Dengan Dinas Pekerjaan Umum Bidang Bina Marga Pemko Lhokseumawe (Studi Penelitian Pada Pekerjaan Jalan Poska Kandang

¹⁵ Surahman, S., Akmal, M. A. M., & Nazaruddin, M. N. M. (2021). Implementasi Good Governance di Kecamatan Gajah Putih Kabupaten Bener Meriah Tahun 2020 pada Pelayanan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Transparansi Publik (JTP)*, 1(1), 20-28.

Kota Lhokseumawe). Hasil dari penelitian ini adalah Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pekerjaan konstruksi pada Pekerjaan Jalan Poska Kandang Kota Lhokseumawe terjadi karena akhir tahun 2016, mengalami devisit anggaran.¹⁶

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian yang akan diteliti adalah penelitian di atas menjelaskan akibat wanprestasi dalam perjanjian mengalami devisit anggaran serta membahas mengenai wanprestasi yang timbul dari hubungan kontraktual pekerjaan konstruksi pembangunan jalan, dengan dasar hukum Pasal 1238 KUHPerdara mengenai cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian. Sedangkan penelitian yang akan diteliti mengenai analisis perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara atas penjualan rumah secara sepihak yang melanggar hak kepemilikan bersama, sehingga meskipun sama-sama mengkaji sengketa perdata di wilayah Lhokseumawe, kedua penelitian ini berbeda dari segi objek sengketa, dasar hukum, serta jenis hubungan hukum yang dianalisis.

¹⁶ Mediansyah, M. J. (2020). Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Konstruksi Antara CV. Elang Pantai Konstruksi Dengan Dinas Pekerjaan Umum Bidang Bina Marga Pemko Lhokseumawe. *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 8(1), 70-82.