

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai subjek hukum yang hidup secara berkelompok dalam suatu komunitas tertentu dalam suatu wilayah tertentu disebut masyarakat, dalam kehidupannya didasari adanya suatu interaksi satu sama lainnya. Masyarakat sesuai kodratnya tidak bisa hidup sendiri, tetapi adanya saling berhubungan. Berinteraksi semacam itu berarti melibatkan dua pihak, dalam arti masing - masing pihak berkeinginan untuk memperoleh manfaat atau keuntungan. Hal ini disebabkan kedua belah pihak menjadi saling terikat karenanya, dengan demikian yang dilakukan segenap kelompok sudah jarang tentu adanya suatu ikatan - ikatan yang muncul akan memerlukan aturan. Sebab jika tidak ada aturan yang jelas, akan menimbulkan benturan kepentingan yang dapat mengakibatkan ketidak teraturan dalam kehidupan berkelompok. Di Indonesia aturannya dijumpai dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW), masalah perikatan yang dilakukan oleh segenap anggota masyarakat dapat dijumpai aturannya dalam pasal 1233 BW dinyatakan bahwa perikatan itu dapat lahir dari undang-undang dan perjanjian.¹

Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah dan bangunan sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan bangunan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah dan bangunan

¹ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014, hlm 4.

untuk menjadi tempat berteduh. Begitu pentingnya tanah dan bangunan bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat.

Lain halnya dengan pelaksanaan jual beli terhadap tanah. Ini diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang No. 5 tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pada Undang-undang No. 5 tahun 1960. Di dalam Pasal 19 menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.²

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas bangunan.³ Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Atas Tanah , yaitu :⁴

a. Jual beli

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 47.

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1.

⁴ Salim HS , *Hukum Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 98.

- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak tanggungan
- g. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tanah mempunyai peran yang sangat besar bagi sebuah kehidupan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Aturan lainnya mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah dan bangunan yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah dan bangunan untuk memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah dan bangunan tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli.⁵ Melalui proses jual beli inilah seseorang yang

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 90.

membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah dan bangunan, dari hasil jual beli tersebut.

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat, terjadi di pasar tradisional, toko-toko, sampai ke mall dengan aneka macam tawaran.⁶ Berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian merupakan peristilahan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Bahasa Belanda) atau *Contract* (Bahasa Inggris).⁷ Kontrak pada dasarnya dibuat berdasarkan kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi transaksi jual beli tanah juga termasuk dalam perjanjian, dimana setiap perjanjian agar secara sah mengikat para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, yang mana ini tertuang dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, Kecakapan bertindak para pihak, adanya objek tertentu, dan mempunyai causa yang halal.⁸

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan memiliki suatu bentuk formalitas tertentu dimana hal tersebut haruslah dipenuhi. Formalitas yang

⁶ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hlm 1.

⁷ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Sahat HMT Sinaga, *op.cit*, hlm 10.

dimaksud disini adalah setiap bentuk perjanjian jual beli tanah dan bangunan haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bentuk formalitas tersebut tidak dimuat secara jelas, atau tidak terdapat aturan dalam pasal yang mengharuskan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pembuatan akta tanahlah yang harus dibuat oleh PPAT.⁹

Setiap hak atas tanah dan bangunan yang sudah diperjual belikan atau disewakan oleh penjual kepada pihak pembeli dan pembeli telah membayar harga yang sudah di sepakati akan tetapi pihak penjual tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang sudah di sepakati dalam perjanjian jual beli tersebut, maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁰

Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu

⁹Andhita Mitza Dwitama, *Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO. 280 K /Pdt/2006)*, Diponegoro Law Review, Volume 5 (2), 2016, hlm 2. Diakses Pada Hari Rabu, 1 Juni 2022, Jam 19:40 WIB.

¹⁰Fitriani Amas Gulu, *Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPperdata*, Legal Opinion Vol 5 No. 4, 2017, hlm 2. Diakses Pada Hari Rabu, 1 Juni 2022, Jam 19:53 WIB.

didalam suatu perikatan, baik perikatan yang di lahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Perlu di jelaskan disini bahwa “tidak dapat atau tidak sempurna dalam memenuhi suatu perikatan tidak selamanya dapat dikatakan sebagai wanprestasi”, dengan memenuhi dua unsur yaitu adanya peringatan (somasi) dan unsur jika prestasinya tidak dapat dilaksanakan karena adanya *overmacht*.¹¹

Wanprestasi bermula dari adanya kesepakatan yang dibuat para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausul yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak. Pada sisi yang lain, salah satu pihak cedera janji ataupun tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan prestasi yang di sepakati dan di perjanjikan. Hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 1457 KUH Perdata yang di dalamnya memberikan pengertian dan pengaturan perjanjian jual beli, Jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam putusan nomor 78/Pdt.G/2015/PN.Cbn, Diketahui telah terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah dimana Pembeli (Penguat dan Tergugat I) tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan hak atas tanah dan rumah sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dan disepakati Kedua belah pihak (Tergugat I) tidak menjalankan kesepakatan dimana tergugat tidak menyerahkan hak atas tanah dan rumah tersebut atas kesepakatan yang dibuat.

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 19.

Dimana dapat dikatakan penjual (Tergugat I) melakukan perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi.

Pengguat dan tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah, tergugat sebagai pemilik tanah dengan sertipikat hak milik 3894, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, NIB 10.21.04.02.00243, Letak Tanah di jalan Parkit D.III, surat ukur tanggal 29 Oktober 1998, Nomor 2775/1998, seluas 100 M² (seratu meter persegi), Bahwa penggugat dan tergugat telah membuat kesepakatan, tergugat telah menjual tanah dan rumah kepada pengguat pada tanggal 14 Oktober 1998 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) yang telah di bayarkan lunas oleh pengguat kepada tergugat di dalam mobil, namun tergugat tidak juga menyerahkan tanah dan rumah kepada pengguat selama 17 (tujuh belas tahun), sehingga pengguat mengalami kerugian sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah). Pada kenyataannya tergugat sampai saat ini belum menyerahkan tanah dan rumah kepada pengguat, pengguat meminta kepada tergugat agar secepatnya menyerahkan tanah dan rumah kepada pengguat secepatnya berdasarkan putusan hakim yang menyatakan bahwa tergugat harus menyerahkan objek sengketa tanah hak guna bangunan.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas Tinjauan Yuridis Tentang wanprestasi perjanjian jual beli tanah dan bangunan, untuk menjaga keaslian dalam penulisan ini, penulis memuat 2 (dua) penelitian sebelumnya mengenai Analisis Yuridis mengenai wanprestasi perjanjian jual beli, yaitu:

1. Skripsi Irma Maulani Batubara, *Tinjauan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Notaris IN,S.H.,M.Kn)*, Universitas Sumatra Utara, 2020.¹² Kesimpulan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah tersebut lebih berat melindungi hak-hak pihak penjual, Perbedaan dari penelitaian sebelumnya dengan penulis yaitu objek penelitian sama Nomor putusannya berbeda.
2. Skripsi Muhamad Fadhil Ramadhan Rangkuti. *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjajian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor84/PDT.G/2018/PN-KBJ)*¹³, Universitas Sumatera Utara, 2020. Kesimpulan wanprestasi terbagi atas 4 bentuk, yaitu tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk diperjanjikan, melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelasanaannya, melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjian tidak boleh dilakukan, Perbedaan dari penelitaian sebelumnya dengan penulis yaitu objek penelitian sama Nomor putusannya berbeda.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Identifikasi Masalah ANALISIS PUTUSAN NOMOR 78/PDT.G/2015/PN.Cbn. TERKAIT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERKARA

¹² Irma Maulani Batubara, *Tinjauan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Notaris IN,S.H.,M.Kn)*, Skripsi, 2020, hlm 4. Diakses Pada Hari Rabu, 1 Juni 2022, Jam 22:15 WIB.

¹³ Muhamad Fadhil Ramadhan Rangkuti, *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjajian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor84/ PDT.G/2018/PN-KBJ)*, Skripsi, 2020, hlm 5. Diakses Pada Hari Sabtu, 4 Juni 2022, Jam 10:00 WIB.

WANPRESTASI DIHUBUNGAN DENGAN PASAL 1457 KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

B. Identifikasi Masalah

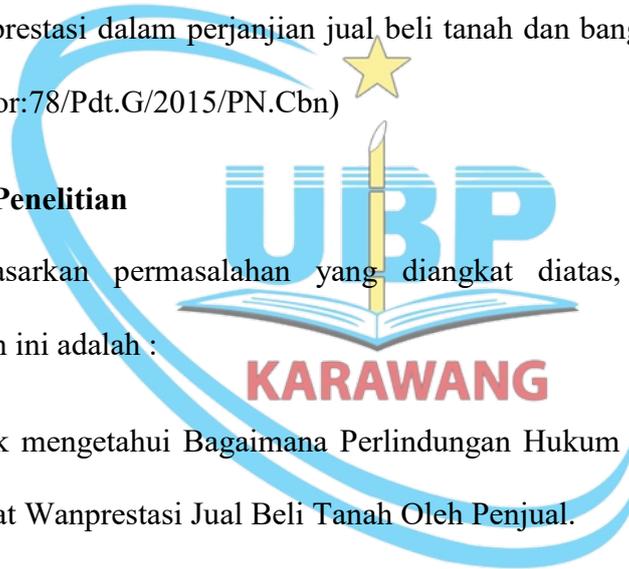
Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah.

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli akibat wanprestasi jual-beli tanah oleh penjual?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam memutuskan sengketa Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan (Studi Putusan Nomor:78/Pdt.G/2015/PN.Cbn)

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diangkat diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Akibat Wanprestasi Jual Beli Tanah Oleh Penjual.
2. Untuk menegtahui Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam memutuskan sengketa Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan (Studi Putusan Nomor:78/Pdt.G/2015/PN.Cbn).



D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang didapat dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan bagi mahasiswa yang di kemudian hari menjadi argumentasi dalam pembentukan hukum yang dicita-citakan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis yang diperoleh dari penelitian ini adalah menjadi Legal Opinion yang dapat dijadikan oleh para praktisi hukum sebagai pandang dalam melakukan perjanjian jual beli dan memberikan ilmu kepada masyarakat akan pentingnya hukum untuk melakukan perjanjian.

E. Kerangka Pemikiran

1. Teori Negara Hukum

Konsep Negara hukum tidak terpisahkan dari pilarnya sendiri yaitu paham kedaulatan hukum. Paham ini adalah ajaran yang mengatakan bahwa kekuasaan tertinggi terletak pada hukum atau tidak ada kekuasaan lain apapun, kecuali hukum semata. Bagi konsepsi Negara hukum, penegakan hukum berarti penegakan hukum yang ditulis dalam Undang-Undang sesuai dengan paham legisme bahwa hukum identik dengan Undang-Undang sehingga ada kepastian hukum.¹⁴

¹⁴ Sefnat Jitmau, *Tinjauan Terhadap Fungsi Pelayanan Menurut Undang-undang No 25 Tahun 2009*, Tesis, hlm 23. Diakses Pada Hari Minggu, 5 Juni 2022, Jam 20:39 WIB.

Negara hukum atau dalam bahasa Belanda dikenal dengan *rechstaat*, bertujuan untuk menyelenggarakan ketertiban hukum, yakni tata tertib yang umumnya berdasarkan hukum yang terdapat pada rakyat. Negara hukum menjaga ketertiban hukum supaya jangan terganggu dan agar semuanya berjalan menurut hukum.

Dalam pasal 1 angka 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, disebutkan bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Indonesia sebagai negara Hukum sudah seharusnya dan semestinya hukum menjadi yang paling utama, sehingga setiap tindakan harus berlandaskan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵

Negara hukum diartikan sebagai suatu Negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan Negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum. Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari Undang-Undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya.

Begitu pula dengan melakukan perjanjian, Setiap subjek hukum yang mengadakan perjanjian berkewajiban melaksanakan hal-hal yang diperjanjikan sebagai bentuk mengikatkan diri pada perjanjian yang telah disepakati. Kewajiban yang dimaksudkan adalah berupa prestasi yang dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diwujudkan

¹⁵ Pasal 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

menjadi tiga bentuk yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan atau tidak berbuat sesuatu.¹⁶

Namun pada kenyataannya, dalam perjanjian sering kali terdapat ingkar janji atau biasa disebut wanprestasi. Pihak yang merasa dirugikan tentunya mengharapkan agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan.

Dalam ilmu hukum, terdapat beberapa pandangan menurut para ahli yang menjelaskan hukum sebagai hukum normatif yaitu:¹⁷

1. Utrecht

Hukum itu adalah himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan karenanya harus ditaati oleh masyarakat itu.

2. Kansil

Hukum adalah peraturan hidup kemasyarakatan yang mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Unsur-unsur hukum: Peraturan tingkah laku. Diadakan oleh badan-badan resmi-Memaksa-Sanksi yang tegas.

3. S.M. Amin

Hukum adalah kumpulan-kumpulan peraturan-peraturan yang terdiri dari norma dan sanksi-sanksi.

¹⁶ R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor 1 tahun 2011 tentang Hak uji materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi nomor 06/pmk/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang." *Jurnal Legislasi Indonesia*. vol 13 No 2, 2016, hlm 192. Diakses Pada Hari Senin, 6 Juni 2022, Jam 12:05 WIB.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2019, hlm 350.

4. Mochtar Kusumaatmadja

Pengertian hukum yang memadai tidak saja merupakan keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat melainkan meliputi pula lembaga-lembaga (institutions) dan proses-proses (processes) yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.¹⁸

Hukum perdata hakikatnya merupakan hukum yang mengatur kepentingan antara warga perseorangan yang satu dengan warga perseorangan lainnya. Kenyataannya para ahli hukum mendefinisikan hukum perdata sesuai dengan sudut pandang mana mereka melihat. Van Dunne mengartikan hukum perdata sebagai suatu aturan yang mengatur tentang hal-hal yang sangat esensial bagi kebebasan individu, seperti orang dan keluarganya, hak milik, dan perikatan. Definisi ini mengkaji hukum perdata dari aspek pengaturannya, yaitu kebebasan individu seperti orang dan keluarganya, hak milik, dan perikatan. Hal ini untuk membedakan dengan hukum publik yang mengaturnya memberikan jaminan yang minimal bagi kehidupan pribadi.¹⁹

Dalam hukum perdata dikenal dengan perjanjian yang dilaksanakan antara individu dengan individu atau kelompok dengan individu atau kelompok dengan kelompok. Menurut ketentuan pasal 1313 KUH Perdata,

¹⁸ Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1986, hlm 11.

¹⁹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm 5.

bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.

Dalam perjanjian jual beli, dimana para pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak pembeli. Dalam pasal 1457 KUHPerdara adanya kata sepakat, artinya apa yang di kehendaki oleh para pihak. Dalam perjanjian jual beli adanya asas yang menjadi acuan untuk perjanjian jual beli yaitu:²⁰

1. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. semua perjanjian yang berarti perjanjian apapun, diantara siapapun. Tapi kebebasan itu tetap ada batasnya, serta tidak melanggar hukum (undang-undang), kesusilaan (*pornografi, pornoaksi*) dan ketertiban umum (misalnya perjanjian membuat provokasi kerusuhan).
2. Asas Pacta Sunt Servanda, adalah asas hukum yang menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Pengaturan tentang asas pacta sunt servanda pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:
 - a. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

²⁰ *Ibid.* hlm 5.

- b. Asas *Pacta Sunt Servanda*, adalah asas hukum yang menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Pengaturan tentang asas *pacta sunt servanda* pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerduta yang mengatur. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
3. Asas itikad baik (*Good Faith*), merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut prof. Subekti, SH merumuskan itikad baik merupakan itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.²¹
4. Asas Konsensual. Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat (Konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Berdasar pada asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat cukup secara lisan saja, sebagai penjelmaan dari asas “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang di ucapannya. Akan tetapi, ada perjanjian tertentu yang dibuat secara

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm 10.

tertulis, misalnya, perjanjian perdamaian, hibah, dan pertanggungan (asuransi). Tujuannya adalah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan formalitas tertentu ini disebut perjanjian formal.²²

F. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan beberapa hal yang harus diperhatikan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif adapun alasan penulis menggunakan metode tersebut adalah karena data utama yang digunakan adalah data sekunder yaitu berupa data yang didapatkan berdasarkan studi keputusan, dan data penunjang adalah data primer yaitu berupa data yang didapatkan berdasarkan studi lapang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat *deskriptif analitis*. Adapun alasan memilih spesifikasi ini adalah bertujuan untuk memberikan gambaran secara terinci, menyeluruh dan sistematis, dengan menggunakan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum.

²² <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>, Diakses pada Hari Senin, 6 Juni 2022, Jam 10:15 WIB.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian ini dilakukan atau dimulai dari:

- a) Mengidentifikasi masalah, pada tahap ini peneliti permasalahan yang akan diteliti.
- b) Merummuskan masalah, tahapan ini merupakan lanjutan dari mengidentifikasi masalah, kemudian peneliti membuat rumusan masalah berdasarkan permasalahan yang akan diteliti.
- c) Merumuskan hipotensis, pada tahap ini peneliti melakukan dugaan sementara yang akan dibuktikan kebenarannya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, antara lain:
 - 1) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
 - 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain buku dan literature lainnya. Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hokum sekunder ini adalah Buku-buku teks, laporan penelitian hukum,jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai peroduk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta tertiban lainnya.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data antara lain diperoleh dari kamus,Ensikopedia,dll.

Adapun sebagai data tambahan yang dibutuhkan adalah data primer sssyang diperoleh dengan wawancara dan observasi.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi sistematis, yaitu dengan cara menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan cara menghubungkannya dengan peraturan hukum dengan Undang-Undang lain peraturan hukum atau Undang-Undang lain atau dengan keseluruhan system hukum, sehingga tida boleh ada menyimpang atau keluar dari peraturan perundang-undangan atau system hukum.

G. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang
2. Mahkamah Agung (Direktori Putusan/*Website* Mahkamah Agung)

