

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Menurut Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 amandemen ketiga, negara Indonesia adalah negara hukum. Dengan dimasukkannya pasal ini ke dalam bagian pasal UUD 1945 menunjukkan semakin kuatnya dasar hukum serta menjadi amanat negara, bahwa negara Indonesia adalah dan harus merupakan negara hukum.

Negara hukum berarti, alat-alat negara mempergunakan kekuasaannya hanya sejauh berdasarkan hukum yang berlaku dengan cara yang ditentukan dalam hukum itu. Dalam negara hukum, tujuan suatu perkara adalah agar dijatuhi putusan sesuai dengan kebenaran, maka semua pihak berhak atas pembelaan atau bantuan hukum.

Salah satu ciri negara hukum adalah kekuasaan dijalankan sesuai dengan hukum positif yang berlaku. Dengan demikian, segala perkara dapat diputus dengan kebenaran berdasarkan hukum positif yang berlaku. Adapun perkara yang sering terjadi salah satunya adalah perkara yang berhubungan dengan tanah, baik itu mengenai hak atas tanah, kepemilikan tanah bahkan sengketa tanah.

Sengketa tanah merupakan perkara yang sering terjadi di Indonesia, agar tidak semakin meningkatnya persengketaan atas tanah dan untuk mengatur pemanfaatan tanah dalam masyarakat, dari segi pembangunan

hukum Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Undang-Undang Pokok Agraria yang di undangkan pada tanggal 24 September 1960 yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini patut dibanggakan dari segi pembangunan hukum karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan produk nasional yang memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menentukan hak-hak serta penggunaan tanah di seluruh Indonesia.

Tujuan diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam B.W (*Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*). Dengan berlakunya Undang-Undang R.I No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:¹

¹ *Penjelasan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 27.

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agrarian Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan mengenai ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang lingkup agraria menurut Pasal 1 ayat (2) UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu,

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) tersebut di atas, dalam Pasal 4 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dapat pula dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa Negara mengatur penggunaan dan pemeliharaan atas bumi, air dan ruang angkasa termasuk pemberian hak atas permukaan bumi yaitu tanah kepada warga negaranya. Dalam Pasal 16 UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan jenis hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak membuka Tanah dan Hak-hak lainnya yang akan ditetapkan kemudian.

Memahami tentang hak atas tanah menurut Boedi Harsono, Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakekatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 (dua) tujuan. Pertama yaitu untuk diusahakan dan Kedua yaitu untuk tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu.²

Sesuai dengan Pasal 16 UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 2012, hlm. 288.

berbunyi, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah berupa hak milik yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Akan tetapi, bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Adapun pembatasannya, diatur dalam pasal-pasal yang terdapat dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, antara lain sebagai berikut:

1. Pasal 6, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.
2. Pasal 7, untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
3. Pasal 17 ayat (1), dengan mengingat Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum

dan/ atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

4. Pasal 18, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.
5. Pasal 21 ayat (1), hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Dalam pasal-pasal tersebut di atas terdapat asas fungsi sosial atas tanah yaitu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, serta keagamaan. Dengan demikian tidak diperbolehkan jika tanah digunakan sebagai kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Oleh karena itu, Negara sebagai pemilik kekuasaan mengemban tugas menciptakan kesejahteraan rakyat. Hak menguasai Negara atas tanah menurut UUD 1945 adalah kewenangan yang dimiliki oleh Negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/ mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perseorangan, masyarakat dan Negara dengan tanah maupun hubungan antara perseorangan, masyarakat dan Negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Dalam kewenangan tersebut di atas, Negara berkewajiban untuk memanfaatkan tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan

kesejahteraan masyarakat, melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat atas tanah, mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan dengan beberapa hal misalnya hibah, warisan, jual beli, dan lain sebagainya. Dalam UUPA jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, akan tetapi sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan sebagai suatu perbuatan hukum yang sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan wasiat.

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³ Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar menawar (*offer and acceptance*).⁴

Proses jual beli sebaiknya disertai dengan perjanjian mengenai jual beli tersebut. Hal ini sebaiknya dilakukan, agar jual beli tersebut menjadi jelas dan dapat dipertanggungjawabkan juga memiliki kekuatan hukum.

³ Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm 373

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 317

Adapun pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi, persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Akan tetapi, pada kenyataannya jual beli khususnya jual beli tanah jarang menggunakan perjanjian terutama apabila penjual dan pembeli merupakan teman atau keluarga. Kebanyakan dari mereka menggunakan asas kepercayaan dan menghiraukan adanya wanprestasi di kemudian hari. Selain itu, jual beli pun dilakukan di bawah tangan tanpa ada saksi atau bukti otentik di dalamnya.

Peristiwa seperti itu tidak sedikit terjadi di Indonesia. Seperti kejadian baru-baru ini yang di angkat media mengenai sengketa tanah, yang dilansir KOMPAS, 25 September 2014 “Ibu 90 Tahun Digugat Anak Perempuannya Rp 1 Miliar gara-gara Sertifikat Tanah”. Dalam tulisan tersebut dijelaskan bahwa Ibu Fatimah digugat oleh anak keempatnya, Nurhana, atas tuduhan penggelapan sertifikat dan memasuki pekarangan orang tanpa izin sehingga digugat membayar biaya ganti rugi sebesar Rp 1 Miliar.

Peristiwa tersebut di atas pun dialami oleh Bapak Syamsurizal yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan temannya sehingga mengabaikan surat perjanjian atau pun notaris dengan alasan percaya satu

sama lain. Peristiwa ini bermula pada saat Bapak Syamsurizal membeli sebidang tanah milik Bapak Djadja di daerah Bandung Barat pada tahun 1996. Adapun setelah peristiwa jual beli tersebut Bapak Syamsurizal diberi akta jual beli oleh Bapak Djadja.

Beberapa tahun kemudian, Bapak Djadja menawarkan untuk menjualkan tanah milik Bapak Syamsurizal dan Bapak Syamsurizal pun menyetujuinya hingga pembayaran hasil penjualan tanah pun diterima oleh Bapak Syamsurizal. Selanjutnya, Bapak Djadja menawarkan sebidang tanah di daerah Cimenyan bawah dan mereka pun menyetujui untuk menukar sebidang tanah milik Bapak Syamsurizal di daerah Cimenyan atas dengan sebidang tanah di daerah Cimenyan bawah.

Setelah itu, tanah tersebut dibiarkan kosong oleh Bapak Syamsurizal hingga pada tahun 2010 putri Bapak Syamsurizal akan membangun rumah diatas tanah tersebut tetapi ternyata tanah tersebut telah dibangun oleh orang lain. Kemudian Bapak Syamsurizal menghubungi Bapak Djadja untuk menanyakan mengenai tanah tersebut. Bapak Djadja pun menjelaskan bahwa tanah tersebut telah dijual tanpa memberi tahu Bapak Syamsurizal. Hal tersebut dilakukan karena sebelumnya, Bapak Djadja sudah sering melakukan penjualan terhadap tanah milik Bapak Syamsurizal tanpa ada masalah dibidang pembayaran.

Namun, dalam kasus ini Bapak Syamsurizal tidak menerima pembayaran dari penjualan tanah tersebut sehingga Bapak Syamsurizal meminta Bapak Djadja untuk melakukan kewajibannya yaitu membayar

hasil penjualan dari tanah tersebut dan Bapak Djadja pun menyanggupinya dengan membayar secara diangsur.

Pembayaran penjualan tanah secara diangsur pun dilakukan oleh Bapak Djadja hingga sisa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- tidak lagi dilakukan oleh Bapak Djadja.

Pada 27 Juli 2012, Bapak Djadja membuat Surat Pernyataan mengenai kesanggupan membayar sebesar Rp 100 juta secara diangsur mulai 15 Agustus 2012 hingga 15 Desember 2012. Akan tetapi, isi dari Surat Pernyataan tersebut tidak dilaksanakan oleh Bapak Djadja hingga pada 12 Februari 2013, Bapak Syamsurizal memberi kuasa kepada kuasa hukumnya guna menyelesaikan masalah ini.

Kuasa hukum Bapak Syamsurizal memberi somasi kepada Bapak Djadja tertanggal 27 Maret 2013 dan 2 April 2013. Pada 8 April 2013, Bapak Djadja membuat Surat Pernyataan kembali mengenai pelunasan pembayaran jual beli tanah pada tanggal 15 Mei 2013 ditambah bunga sebesar 1% dan pada 30 April 2013 Bapak Djadja memberi jaminan akta jual beli asli sebagai jaminan.

Hingga keluar somasi ketiga pada tanggal 27 Agustus 2013 karena Bapak Djadja belum melunasi pembayaran tersebut. 3 September 2013, Bapak Djadja membuat surat pernyataan kembali untuk melunasi pembayaran tersebut paling lambat 30 September 2013 beserta bunganya.

Akan tetapi, hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Bapak Djadja. Sehingga kuasa hukum Bapak Syamsurizal menyarankan untuk melaporkan

dan menyelesaikan kasus ini ke pengadilan. Namun, Bapak Syamsurizal tidak menyetujuinya dengan alasan tidak mau merusak hubungan pertemanan mereka. Selain itu, Bapak Syamsurizal pun menginginkan kasus tersebut selesai tanpa ke pengadilan.

Berdasarkan kasus tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan mendalami kasus tersebut dengan judul **“Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung Dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan pada latar belakang masalah di atas, maka pembahasan dalam skripsi ini akan dibatasi pada permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah terjadinya Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung?
2. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul terhadap Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung Dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh Bapak Syamsurizal atas Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut maka maksud dan tujuan yang hendak dicapai dengan diadakannya penelitian ini adalah sebagai:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis sebab terjadinya Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung;
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung Dihilungkan dengan Buku III KUHPerdara; dan
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh Bapak Syamsurizal atas Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan mempunyai dua kegunaan yaitu kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan yang bersifat praktis, sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu hukum secara umum dan perkembangan hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan hukum perikatan.

2. Kegunaan Praktis

Sebagai syarat yang telah ditentukan dalam kurikulum Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung dalam mendapat gelar Sarjana Hukum. Selain itu, penulis berharap dapat bermanfaat bagi mahasiswa, pemerintah dan masyarakat.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia sebagai Negara Hukum mempunyai konstitusi untuk mengatur kehidupan masyarakat, yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Seluruh warga negara Indonesia berhak atas perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 :

Alinea ke-4 :

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan Rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan serta dengan

mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁵

Negara Republik Indonesia merupakan Negara Hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 “(3) Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.⁶ Maka harus dapat melindungi seluruh bangsanya tanpa membeda-bedakan suku bangsa, ras dan agama, begitu juga kedudukan bangsa dihadapan hukum. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27 ayat (1) bahwa “Segala warga Negara bersamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”, dan dalam:

Pasal 28 D Undang-Undang Dasar Tahun 1945:

- (1)Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
- (2)Setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja.
- (3)Setiap warga negara berhak memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan.
- (4)Setiap orang berhak atas status kewarganegaraan.

Menurut Utrecht, hukum adalah himpunan petunjuk hidup, berupa perintah dan larangan dalam suatu masyarakat yang harus ditaati oleh anggota masyarakat, jika dilanggar akan melahirkan tindakan dari pemerintah⁷. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat, hukum adalah seluruh kaedah serta asas-asas yang mengatur pergaulan hidup manusia dalam

⁵ UUD'45 dan Amandemennya, Fokus Media, Bandung, 2010, hlm. 1.

⁶ *Ibid*, hlm. 2.

⁷ Sri Harini Dwiyatmi, *Pengantar Hukum Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006, hlm.3

masyarakat yang bertujuan memelihara ketertiban yang meliputi lembaga-lembaga dan proses-proses guna mewujudkan berlakunya kaedah tersebut dalam masyarakat.⁸ Berdasarkan pendapat para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum itu bercirikan adanya perintah dan larangan yang harus ditaati oleh setiap orang.

Sebuah pemikiran dari seorang filosof besar Roscoe Pound tentang fungsi hukum yaitu *Law as a tool of social engineering*, hukum sebagai alat dalam pembaharuan dan diperlukan untuk mewujudkan perubahan sosial dalam masyarakat, termasuk perubahan yang tentunya sangat diharapkan oleh masyarakat yang sedang dibangun negaranya. Pemikiran inilah yang kemudian oleh Mochtar Koesoemaatmadja dikembangkan bahwa fungsi hukum adalah sebagai sarana pembangunan dan pembaharuan masyarakat.⁹

Hukum sebagai *as a facility on of human interaction* yakni hukum berfungsi tidak hanya untuk menciptakan ketertiban, tetapi juga menciptakan perubahan masyarakat dengan cara memperlancar proses interaksi sosial dan diharapkan menjadi pendorong untuk menimbulkan perubahan dalam kehidupan masyarakat.¹⁰

Hukum mempertahankan perdamaian dan mengusahakan keseimbangan diantara kepentingan-kepentingan tersebut. Dengan demikian hukum dapat mencapai tujuan adil dengan adanya keseimbangan antara

⁸*Ibid*

⁹ Mochtar Koesoemaatmadja, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2012. hlm 14.

¹⁰ Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.3

kepentingan-kepentingan yang dilindungi bagi setiap orang untuk memperoleh bagiannya melalui peraturan yang memuat kesinambungan kepentingan-kepentingan yang dalam bahasa latin adalah “*ius suum cuique tribuere*”¹¹

Klasifikasi hukum menurut isinya dibagi menjadi dua, yaitu hukum privat/ hukum perdata dan hukum publik/ hukum negara. Hukum perdata adalah hukum yang memuat aturan-aturan yang mengatur hubungan hukum antara satu orang dengan orang yang lain dalam masyarakat, mengatur juga hubungan hukum antara anggota masyarakat dengan pemerintah dalam hubungan atau kepentingan perorangan (privat).¹²

Hukum perdata Indonesia terhimpun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai Perikatan. Sumber perikatan dibagi menjadi dua, yaitu perjanjian dan Undang-Undang.

R.Subekti berpendapat bahwa suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹³

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang lain itu saling berjanji

¹¹ L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetrid Sadino, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm 34.

¹² Sri Harini Dwiyatmi, *op.cit*, hlm.26

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta, 2010, hlm 79.

untuk melaksanakan suatu hal.¹⁴ Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian yang dibuat para pihak tersebut harus memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹⁵, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
- c. Mengenai suatu hal tertentu, dan
- d. Suatu sebab halal

Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak sesuai maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Akan tetapi, jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal.

Sepakat merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian. Untuk membuktikan adanya perjanjian perikatan antara kreditor dan debitor karena biasanya perikatan dibuat secara tertulis.¹⁶ Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta, 2010, hlm 1.

¹⁵ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal.39.

¹⁶ R.M Suryodiningrat, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 2005, hlm. 20

perjanjian maka timbul suatu pertanyaan mengenai kapan terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu antara lain:¹⁷

1. Teori Kehendak (*Wilstheorie*), teori ini adalah teori yang tertua dan menekankan kepada faktor kehendak. Menurut teori ini jika kita mengemukakan suatu pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki, maka kita terikat kepada pernyataan tersebut.
2. Teori pernyataan (*verklaringsstheorie*), menurut teori ini, kebutuhan masyarakat menghendaki bahwa kita dapat berpegang kepada apa yang dinyatakan.
3. Teori kepercayaan (*Vetrouwenstheorie*), teori yang sekarang dianut, juga oleh yurisprudensi adalah teori kepercayaan, dimana menurut teori ini kata sepakat terjadi, jika ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.
4. Teori Pengiriman (*Verzendingstheorie*), menurut teori ini, terjadinya persetujuan adalah pada saat dikirimkannya surat jawaban.
5. Teori pengetahuan (*Vernemingstheorie*), teori ini mengemukakan bahwa persetujuan terjadi setelah orang yang menawarkan mengetahui bahwa penawarannya disetujui.
6. Teori penerimaan (*Ontvangstheori*), teori ini mengatakan bahwa persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.

¹⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2009, hlm. 12.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian untuk dilaksanakan dibagi menjadi tiga macam yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, misalnya jual-beli, tukar-menukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam-pakai;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan, perjanjian untuk membikin sebuah garasi dan lain sebagainya;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan seorang lain dan lain sebagainya.¹⁸

Dalam hukum perjanjian terdapat sejumlah asas-asas sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,¹⁹ antara lain:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terkandung dalam sistem terbuka dalam perjanjian yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja namun asas ini dibatasi oleh tiga hal, yaitu yang tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

¹⁸ Subekti, *op.cit*, hlm. 36

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar maju, Bandung, 2011, hlm 42.

Asas ini pula dibatasi oleh Pasal 1320 ayat (2), (3), (4) dan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2. Asas Konsensualisme

Artinya perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak tercapainya kata sepakat antar para pihak, mengenai pokok-pokok perjanjian. Asas konsensual diambil dari salah satu syarat perjanjian dalam Pasal 1320 ayat (1) yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak;

3. Asas Itikad Baik

Pelaksanaan suatu perjanjian itu harus sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan, hal ini dapat kita lihat dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Asas itikad baik ini berlaku untuk semua perjanjian;

4. Asas Ketentuan Mengikat

Asas ketentuan mengikat dari Pasal 1338 ayat (1) Kita Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat pengertian bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak memiliki kekuatan mengikat sebagaimana Undang-Undang yang memiliki akibat hukum, yang hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya;

5. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung arti bahwa, mereka yang mengadakan perjanjian melahirkan kepercayaan di antara kedua belah pihak, bahwa satu sama lain akan memenuhi janjinya untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan;

6. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan dan kewajiban yang sama dalam hukum dan tidak dibedakan antara satu sama lain;

7. Asas kepastian hukum

Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah:²⁰

1. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.
2. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas

²⁰ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 2014, hlm.86-88.

hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

3. Perjanjian Bernama dan tidak Bernama: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
4. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
5. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real: Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

Terjadinya perjanjian jual beli yang merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang akibat suatu perjanjian. Semua perjanjian yang dibuat secara sah

berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Untuk mengetahui pengertian atau makna dari jual beli akan dilihat dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dinyatakan dalam:

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.²¹

Dalam jual beli terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli, adapun kewajiban tersebut antara lain:²²

1. Kewajiban Penjual

a. Tujuan Mengikatkan Diri

Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan diri; janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya (Pasal 1473 KUH

²¹ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *op.cit*, hlm.366.

²² Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm.321

Perdata). Pasal 1476 KUH Perdata menyatakan bahwa penjual juga dibebani kewajiban tambahan berupa biaya penyerahan.

b. Penyerahan Benda

Pasal 1477 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan harus dilakukan di tempat barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan, jika tentang hal itu tidak diadakan persetujuan lain.

Sesuai Pasal 1478 KUH Perdata, penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.

Dalam Pasal 1480 KUH Perdata ditentukan, jika penyerahan tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian penjual, maka pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267.

c. Jaminan dari Gangguan

Menurut ketentuan Pasal 1492 KUH Perdata, meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual, demi hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga atas dimilikinya barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.

d. Jaminan dari Cacat Tersembunyi

Pasal 1504 KUH Perdata berbunyi, penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

e. Jaminan dari Gugatan Pihak Ketiga

Sesuai Pasal 1516 KUH Perdata, jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasar hipotek atau suatu tuntutan untuk memperloleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasannya, maka ia dapat menanggihkan harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan mendapat jaminan atas segala gangguan.

2. Kewajiban Pembeli

a. Pembayaran Harga

Pasal 1513 KUHPerdato menyatakan, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.

b. Harga Harus dalam Mata Uang

Pasal 1465 KUHPerdato menentukan bahwa, harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian.

Selain kewajiban penjual dan pembeli, dalam KUH Perdata pun diatur mengenai hak membeli kembali. Dalam Pasal 1519 KUH Perdata dinyatakan kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijual dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebut dalam Pasal 1532 KUHPerdato. Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk waktu lebih dari 5 tahun.

Dalam pelaksanaannya Jual Beli atas tanah barulah dapat dilakukan penyerahan yuridis apabila semua persyaratannya telah terpenuhi. Penyerahan yuridis atas tanah yaitu berupa balik nama dari Penjual kepada Pembeli, hal tersebut dilakukan dengan cara pembuatan Akta Jual Beli, dalam hal pembayaran belum dapat dilunasi maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu. Akta terdapat beberapa macam yaitu Akta Otentik dan Akta dibawah tangan.

Suatu persoalan dalam hukum perjanjian adalah apakah para pihak yang berjanji dapat mewujudkan apa yang dijanjikannya itu? Apabila

janjinya tersebut tidak dipenuhi, maka pihak yang tidak memenuhi janjinya dianggap melakukan ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan,²³ hal ini diatur dalam:

Pasal 1238 KUHPerdato:

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pihak kreditur dapat menuntut debitur yang melakukan kealpaan dan atau lalai dalam pemenuhan prestasinya yaitu dengan cara pemenuhan perjanjian atau dengan pembatalan disertai dengan ganti rugi atas lalainya pemenuhan prestasi debitur yang telah diderita oleh kreditur. Secara langsung ini juga membuat kreditur dapat menentukan pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti-rugi, misalnya penggantian kerugian karena pemenuhan itu terlambat dan mungkin juga kreditur menuntut ganti rugi saja dan dapat juga kreditur hanya menuntut pembatalan atas perjanjian tersebut saja.

Selain itu, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum sebagai berikut:²⁴

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);

²³ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm.241

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm.242

2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata);
3. Perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata)
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata); dan
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Namun tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur. Undang-Undang menentukan bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi yang memenuhi syarat:

1. Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat.
2. Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji.

Apabila dalam suatu perjanjian terjadi wanprestasi maka akibat hukumnya sebagaimana diatur dalam:

Pasal 1243 KUHperdata:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya

dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.²⁵

Pasal 1267:

Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi dan bunga.²⁶

Selalu ada kemungkinan untuk mendapatkan suatu ganti rugi, tetapi apabila seorang mendapat apa yang dijanjikan, hal itu merupakan hal yang paling memuaskan. Suatu ganti rugi atas apa yang dijanjikan dinamakan prestasi primair dan anti rugi yang menggantikan sesuatu barang lain yang lebih berharga dinamakan prestasi subsidair.²⁷

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa beberapa macam antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bertitik tolak dari uraian tersebut maka hak mendapat perlindungan hukum bagi seluruh bangsa Indonesia seharusnya dapat dilaksanakan.

Salah satu perlindungan hukum bagi bangsa Indonesia berupa pendaftaran tanah. Menurut Rudolf Hemanses, SH, pendaftaran tanah (*kadaster*) adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari

²⁵ *Ibid*, hlm. 324.

²⁶ *Ibid*, hlm. 329.

²⁷ Subekti, *op.cit*, hlm 36.

bidang-bidang itu.²⁸ Selain itu, pendaftaran tanah pun dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997, maka pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah satuan rumah susun. Hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun azas dari pendaftaran tanah, adalah:

1. Azas sederhana, ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.

²⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006, hlm.1

2. Azas aman, menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
3. Azas terjangkau, keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Azas mutakhir, menentukan data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan Perundang-Undangan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.²⁹ Dalam penulisan ini penulis mencoba mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap wanprestasi perantara dalam perjanjian jual beli tanah di daerah Kabupaten Bandung dan upaya apa

²⁹ Ronny Hanitijo Soemiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 2009, hlm.97

yang dapat dilakukan oleh pihak yang janjinya dilanggar atau oleh pihak yang dirugikan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan meneliti asas, norma serta kaidah.³⁰ Antara lain, mengkaji permasalahan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan permasalahan ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang lain yang terkait serta sumber-sumber lainnya.

3. Tahap Penelitian

Tahap-tahap yang dilakukan dalam penelitian adalah:

a. Penelitian Kepustakaan, penelitian kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Dalam penelitian kepustakaan ini, meliputi bahan hukum yang terdiri dari³¹:

1) Bahan-bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

³⁰ *Ibid*, hlm. 15

³¹ *Ibid*, hlm. 98.

2) Bahan-bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer dan dapat membantu mengkaji, menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti buku-buku referensi, hasil penelitian hukum dan karya ilmiah yang relevan dengan penolakan pembayaran atas Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung.

3) Bahan-bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

- b. Penelitian Lapangan, penelitian lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer.³² Studi atau penelitian dilapangan yang dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan menganalisa penolakan pembayaran atas Perjanjian Jual Beli di Kabupaten Bandung oleh perantara untuk menunjang data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis meliputi:

³² *Ibid*, hlm. 98

a. Studi Dokumen (*Document Research*)

Studi kepustakaan yaitu untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan,³³ diantaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

b. Wawancara (*Field Research*)

Teknik pengumpulan data di lapangan yang dilakukan penulis yaitu dengan wawancara. Wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.³⁴ Studi lapangan ini digunakan untuk mengumpulkan data primer yang diperoleh dari Pihak Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung oleh Perantara.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan-catatan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, tape recorder, flash disk dan notebook.

³³ *Ibid*, hlm. 98.

³⁴ *Ibid*, hlm. 57.

6. Analisis Data

Data hasil studi kepustakaan berupa data sekunder dan data hasil studi lapangan berupa data primer. Data yang diperoleh dari hasil kepustakaan dan hasil penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode Yuridis Kualitatif. Yuridis karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif yaitu analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi.³⁵ Informasi yang diperoleh tentang penolakan pembayaran atas Wanprestasi Perantara dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung.

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan meliputi:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Besar No. 68, Bandung.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipati Ukur No. 35, Bandung.
- 3) Perpustakaan Sekolah Tinggi Hukum Bandung (STHB), Jl. Cihampelas, Bandung.

b. Instansi:

Kantor Hukum Benny Oewes, SH., M.Kn & Rekan, Jalan KH. Ahmad Dahlan No.27 A, Bandung.

³⁵ *Ibid*, hlm.98