

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap makhluk hidup. Manusia, hewan, tumbuhan membutuhkan tanah sebagai tempat berpijak. Bagi manusia tanah juga berfungsi sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan, berdagang serta sebagai tempat pemakaman saat manusia meninggal dunia. Saat ini, kompleksnya kebutuhan manusia menyebabkan semakin kompleks pula aktivitas yang berkembang dimasyarakat. Tanah menjadi objek penggerak ekonomi bagi manusia maupun negara yang penggunaannya tidak dapat dipisahkan dari politik dan hukum, sekaligus memiliki fungsi untuk mewujudkan kemanfaatan bersama. Oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus.

Tanah dapat diperjual-belikan oleh manusia bagi seseorang yang berkepentingan untuk membeli tanah, perlu mengetahui bagaimana kepastian hukum atas suatu tanah yang akan dibeli seperti dalam hal lokasi tanah, letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan/tanaman yang ada di atas tanah. Hal penting lainnya adalah untuk memperoleh kepastian mengenai status

tanahnya, pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya pihak lain. Semua diperlukan untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari.<sup>1</sup>

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ketentuan pelaksanaannya di atur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai ketentuan tersebut pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 71.

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah.<sup>2</sup>

Pemerintah mewajibkan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah.

Atas dasar ketentuan di atas, perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

---

<sup>2</sup> F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012, hlm. 9-10.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sebuah program yang berhasil dibuat oleh Pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memberikan kesempatan bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan. Program ini dilaksanakan secara serentak oleh Pemerintah Indonesia yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan pemberian tanda bukti untuk bidang tanah yang sudah ada hak di atasnya, baik itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan ataupun hak pakai.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk

memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Pemerintah melalui Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, untuk melaksanakan aturan yang telah dibuat, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, membutuhkan tenaga ahli dalam bidang pengukurannya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadastral Berlisensi menyebutkan bahwa Surveyor Kadastral adalah seseorang yang mempunyai keahlian di bidang pengukuran dan pemetaan kadastral, dalam peraturan tersebut mengatur bagaimana seharusnya pihak ketiga untuk mendirikan/mendaftarkan perusahaan/firma Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB), supaya dapat bekerjasama dengan Pemerintah/Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu dengan diadakannya lelang singkat yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Surveyor Kadastral

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 23.

Berlisensi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998, jika tugas PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terkait hanya dengan surat-surat tanah (akta), Surveyor Kadastral tugasnya adalah selain memeriksa kelengkapan dokumen tanah juga menginvestigasi, mengukur, memetakan dan menetapkan batas-batas bidang tanah kepemilikan sesuai aturan yang berlaku.

Dalam menentukan pihak ketiga yang dapat menjadi Surveyor Kadastral Berlisensi diadakan program lelang oleh pemerintah, setelah program lelang tersebut maka kedua belah pihak yang melakukan perjanjian atau kerjasama akan melaksanakan tugas dan pertanggungjawaban secara bersama-sama, tidak ada perbedaan dari kewenangan terhadap tugas yang akan mereka lakukan, tugas dari pihak ketiga tersebut dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah pengumpulan data fisik/pengukuran, dan pemetaan bidang tanah.

Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, dan juga termasuk pemetaan seluruh objek pendaftaran tanah yang sudah didaftar dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat dilaksanakan sebagai kegiatan rutinitas Kantor Pertanahan atau merupakan kegiatan tahunan dari suatu proyek/program.

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik, yang meliputi:

1. Penetapan batas bidang tanah;
2. Pengukuran batas bidang tanah;
3. Pemetaan bidang tanah; dan
4. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan/ atau pemetaan bidang tanah.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/ kelurahan lengkap, di samping harus di dukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, pemerintah memerlukan bantuan pihak ketiga, salah satu contoh kasus pemerintah bekerja sama dengan Surveyor Kadastral Berlisensi

sebagaimana terdapat pada Surat Perjanjian Pengukuran, Pemetaan dan Informasi Bidang Tanah Kantah Kab. Bandung Barat Paket I Nomor: 92/PJB/PTSL.-2.32.17/III/2018.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat dengan perusahaan konsultan Surveyor Kadastral sepakat mengadakan perjanjian pada tahun 2018 untuk mengukur, memetakan dan membuat informasi bidang tanah yang akan dilakukan oleh perusahaan konsultan Surveyor Kadastral yang mana dalam klausul perjanjiannya, perusahaan konsultan Surveyor Kadastral harus mengerjakan kewajibannya tepat waktu. Akan tetapi, ketika kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat telah melakukan kewajibannya untuk membayar konsultan Surveyor Kadastral, namun perusahaan konsultan Surveyor Kadastral tidak kunjung menyelesaikan pekerjaannya yaitu mengukur, memetakan dan membuat informasi bidang tanah.

Kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat pada awalnya menargetkan pekerjaannya sebesar 2,614 bidang tanah, akan tetapi kenyataannya hanya 1759 bidang tanah dan 855 bidang tanah lainnya belum dilaporkan kepada kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat, perusahaan konsultan Surveyor Kadastral beralasan bahwa keterlambatan untuk melaksanakan kewajibannya terhambat oleh para pekerja kasar/buruh yang bertugas melakukan pemetaan, pengukuran dan informasi bidang tanah selalu berhenti ditengah jalan. Para pekerja perusahaan konsultan Surveyor Kadastral beralasan bahwa pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah telah selesai. Akan tetapi akibat keterlambatan perusahaan konsultan Surveyor Kadastral dalam memberikan

upah, para pekerja keberatan memberikan hasil pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah kepada perusahaan konsultan Surveyor Kadastral.

Dengan melihat kronologis yang telah diuraikan, kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat harus menerima kerugian akibat keterlambatan kinerja perusahaan konsultan Surveyor Kadastral yang melakukan wanprestasi pada perjanjian dengan kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat.

Hubungan hukum antara perusahaan konsultan Surveyor Kadastral dan kantor pertanahan Kabupaten Bandung barat merupakan perjanjian kerjasama berupa kontrak berdasarkan kesepakatan mengenai pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah. Sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya perjanjian kerjasama seharusnya membuat para pihak saling merasa diuntungkan dengan adanya hubungan hukum tersebut, namun hal tersebut dapat berubah apabila perjanjian kerjasama tersebut tercederai oleh wanprestasi.

Berdasarkan uraian tersebut, maka jelas bahwa perusahaan konsultan Surveyor Kadastral melakukan wanprestasi terhadap kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat. Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak 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 dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkajinya dalam bentuk skripsi dengan judul: **Wanprestasi Perusahaan Konsultan Surveyor Kadastral Terhadap Kantor Pertanahan Dalam Perjanjian Kerjasama Pengukuran Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas maka pembahasan dalam penelitian ini akan dibatasi pada permasalahan-permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dihubungan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum dari wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dihubungan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

---

<sup>4</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati., *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 12.

3. Bagaimana upaya penyelesaian dari wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang terjadinya wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang akibat hukum dari wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui tentang upaya penyelesaian dari wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut:

##### **1. Kegunaan Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan Hukum Perdata pada umumnya dan secara khususnya Hukum Perjanjian dalam hal ini mengenai wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- b. Penelitian ini diharapkan memberi tambahan referensi yang sangat berguna di bidang akademisi dan sebagai salah satu bahan kepustakaan.

##### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Bagi Pemerintah, diharapkan penelitian ini dapat menjadi masukan positif agar membuat peraturan yang jelas dan konkret bagi keberlangsungan kegiatan kerjasama antara perusahaan konsultan Surveyor Kadastral dan kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat terhadap pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah dalam rangka penyelesaian program pemerintah pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- b. Bagi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan yang positif

dalam memberikan informasi ruang lingkup kerjasama antara perusahaan konsultan Surveyor Kadastral dan kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat yang sesuai peraturan perundang-undangan.

- c. Bagi Masyarakat, dengan adanya penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi dan kepada masyarakat pada umumnya dan semua pihak yang berkepentingan pada khususnya untuk masyarakat diharapkan menambah pengetahuan tentang pentingnya pemahaman terhadap pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dalam program pemerintah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Setiap Negara berdaulat memiliki instrumen untuk menjelaskan eksistensi sebuah Negara. Salah satunya adalah Undang-Undang Dasar atau konstitusi negara. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 merupakan hukum dasar yang menjadi sumber hukum. Setiap produk hukum seperti Undang-Undang, peraturan atau keputusan pemerintah, bahkan setiap kebijakan pemerintah harus berlandaskan dan bersumber pada ketentuan-ketentuan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke empat pada alinea IV menyatakan bahwa:<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> S. Sumarsono, *Pendidikan Kewarganegaraan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm. 47.

Kemudian dari pada itu, untuk membentuk suatu pemerintahan 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 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.

Alinea keempat Undang-Undang Dasar 1945 memiliki amanat yang mengharuskan bahwa pemerintah haruslah memerhatikan kesejahteraan sosial melalui pembangunan nasional serta harus mengandung asas perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia demi terciptanya keadilan hukum dan sosial.

Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen keempat menjadi sangat penting sebagai landasan idiil bagi pemerintahan untuk memberi penghidupan yang layak kepada masyarakatnya, yang tercantum dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar yaitu: “tiap-tiap warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”. Kemudian Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV menyatakan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung

didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Amandemen ke-IV mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah dan seluruh kekayaan alam harus dapat mendatangkan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti pula bahwa setiap hak atas tanah dan sumber-sumber agraria lainnya dituntut kepastian mengenai subjek, objek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.<sup>6</sup>

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan. Definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan suatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang.<sup>7</sup>

Suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum (*validity*) apabila perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan kaidah yang berlaku. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian sudah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:<sup>8</sup>

1. Kesepakatan.

---

<sup>6</sup> Indra Yudha Koswara, 2016, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean*, Jurnal Hukum Positum, Vol. 1, No. 1.

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm. 224-225.

<sup>8</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op.cit.*, hlm. 339.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang (*causa* yang halal).

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum.<sup>9</sup>

Menurut R. Subekti definisi perjanjian yaitu, suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>10</sup> Definisi lain mengenai perjanjian menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah

“suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.<sup>11</sup>

Melihat dari definisi di atas, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak, perjanjian adalah sumber dari perikatan.

Sebagaimana bahwa dalam pengukuran, pemetaan dan informasi tanah membutuhkan pihak ketiga, maka pemerintah secara tidak langsung pemerintah perlu membuat perjanjian timbal balik. Maka secara tidak langsung pemerintah

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 228-232.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, hlm. 1.

<sup>11</sup> Griswanti Lena, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian*, Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2005, hlm. 87.

dan surveyor kadastral memiliki perikatan satu dengan yang lainnya. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>12</sup>

Dalam hal ini, menurut Sutarno perjanjian dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:<sup>13</sup>

1. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdara.
2. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah.
3. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdara.
4. Perjanjian konsensual, riil, dan formil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1.

<sup>13</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 82.

penitipan barang Pasal 1741 KUHPerdota. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

5. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota buku ke III Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum ada peraturannya secara khusus di dalam undang-undang. Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdota yang menyatakan “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab lainnya”.

Perbuatan hukum antara perusahaan konsultan Surveyor Kadastral dengan Pemerintah dalam suatu perjanjian kerjasama yang disebut kontrak. Untuk melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dimana Pasal 1320 KUHPerdota menerangkan adanya empat syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Tindakan tidak memenuhi suatu kewajiban dalam suatu perjanjian disebut wanprestasi, bisa dikatakan sebuah tindakan wanprestasi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, debitur alpa atau lalai ataupun juga debitur ingkar janji dan debitur melanggar perjanjian apabila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.<sup>14</sup>

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>15</sup> Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.<sup>16</sup>

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana: “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”. Akibat dari wanprestasi itu

---

<sup>14</sup> R. Subekti, *op.cit*, hlm. 45.

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 20.

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 60.

biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan resiko, maupun membayar biaya perkara.

Terhadap tindakan wanprestasi si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman yaitu:<sup>17</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di depan hakim.

Tindakan wanprestasi juga diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Sudah dapat dikatakan dengan secara pasti debitur melakukan wanprestasi dan harus mengganti kerugian yang dialami kreditur.

Dalam Pasal 1238 KUHPerdara mengatur tentang wanprestasi: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 45.

Beberapa hal yang dapat dituntut pada pihak yang melakukan wanprestasi dalam Pasal 1267 KUHPerdara yaitu:

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain diberikan pilihan lima kemungkinan agar dia tidak dirugikan, yaitu:

1. meminta pemenuhan prestasi;
2. menuntut prestasi disertai ganti rugi;
3. menuntut dan meminta ganti rugi;
4. menuntut pembatalan perjanjian;
5. menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Ganti rugi harus berupa pembayaran denda.

Pilihan tersebut dapat disertai ganti kerugian (biaya, rugi dan bunga) kalau ada alasan untuk itu, artinya pihak yang menuntut ini tidak harus menuntut ganti kerugian.<sup>18</sup> Penentuan mulainya perhitungan pembayaran ganti kerugian itu tergantung dari ada tidaknya jangka waktu yang dijadikan patokan untuk kelalaian salah satu pihak.

Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

---

<sup>18</sup> Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Op.Cit*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 30.

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Pengertian somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.<sup>19</sup> Tentang cara memberi teguran (*sommatie*) terhadap debitur jika tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan wanprestasi, diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menentukan, bahwa teguran itu harus dengan surat perintah atau akta sejenis.

Wanprestasi akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasannya, yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*) *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur.

Untuk menentukan apakah seorang debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, yaitu ada 3 (tiga) macam:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk

---

<sup>19</sup>Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 96.

memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>20</sup>

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan bahwa, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>21</sup>

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi sebagai berikut:<sup>22</sup>

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan:
  - a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- (4) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri
- (5) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.

---

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm, 88.

<sup>21</sup> Sherley Veralin Kamurahan, 2018, *Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara*, Jurnal Agri-Sosio ekonomi, Vol. 14, No. 1.

<sup>22</sup> Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 30.

Penjelasan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di jelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan pendaftaran tanah dengan mendaftarkan tanah dalam waktu yang lebih singkat. Hal ini dilakukan karena masih banyak saat ini tanah yang belum terdaftar, sehingga tujuan dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Adanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, merupakan suatu keuntungan kepada masyarakat yang belum pernah mendaftarkan tanahnya sebagai pemilik/pemegang hak karena program tersebut tidak memungut biaya sedikitpun kepada masyarakat untuk penerbitan sertifikat.<sup>23</sup>

Sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa

---

<sup>23</sup> Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, 2018, *Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah*, Vol. 5, No. 2.

pendaftaran tanah dilakukan dengan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Data-data yang dikumpulkan merupakan data fisik dan data yuridis. Pengertian dari Data fisik dan data yuridis diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan program Presiden Republik Indonesia untuk mendaftarkan seluruh tanah secara serentak agar mendapatkan kepastian hukum. Presiden Republik Indonesia telah menandatangani Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, pemerintah memerlukan bantuan pihak ketiga berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadastral. Berlisensi Surveyor Kadastral adalah seseorang yang mempunyai keahlian di bidang pengukuran dan pemetaan kadastral. Kadastral menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti sesuai dengan batas-batas tanah yang ditentukan oleh badan pencatat tanah milik..

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas umum yang digunakan sebagai dasar dalam melaksanakan suatu perjanjian guna mencapai tujuan dari suatu perjanjian tersebut.

Menurut Neng Yani Nurhayani asas-asas tersebut antara lain:<sup>24</sup>

1. Asas Kepribadian (*Personalia*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.

2. Asas Konsensualisme (*The Principle Of Consensualisme*)

Bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian.

3. Asas Kebebasan Berkontrak (*The Principle Of Freedom Of Contract*)

Bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan.

4. Asas Mengikat Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Adapun maksud dari asas ini tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak dipenuhinya syarat sah nya perjanjian sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak seperti undang-undang.

---

<sup>24</sup> Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm. 244-251.

##### 5. Asas Itikad Baik (*The Principle Of Goodfaith*)

Perjanjian bagi masing-masing pihak harus menunjukkan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdota.

Dalam teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Muchtar Kusumaatmadja. Menurut teori ini, hukum digunakan sebagai sarana pembaharuan. Khusus di Indonesia, hukum yang digunakan untuk menunjang pembangunan adalah undang-undang atau yurisprudensi atau kombinasi keduanya. Namun yang terpenting dalam peraksanaannya agar hukum yang dibentuk dapat berlaku efektif, maka hukum harus mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.<sup>25</sup> Teori hukum Pembangunan ini berasal dari konsep *law as o tool of sociar engineering* yang dikemukakan oleh Roscoe pound yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia. Konsepsi hukum tersebut merupakan inti pemikiran dari aliran *Pragmatic Legal Realism*.

Salah satu bentuk kepastian hukum di Indonesia adalah Perjanjian. Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia merupakan ketentuan-ketentuan yang tertuang di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdota. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

---

<sup>25</sup> Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 83.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>26</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>27</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang berdasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan

---

<sup>26</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

<sup>27</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>28</sup>

Jika teori kepastian hukum dikaitkan dengan Pasal 1238 KUHPerdara, Pasal 1267 KUHPerdara, dan Pasal 1243 KUHPerdara dalam wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat dalam surat perjanjian kerjasama berupa kontrak yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengukuran, Pemetaan dan Informasi Bidang Tanah Kantah Kab. Bandung Barat Paket I Nomor: 92/PJB/PTSL.-2.32.17/III/2018, menekankan pada pelaksanaan perjanjian yang tegas agar kontrak dapat memberikan kedudukan dan keuntungan yang sama antar subjek hukum yang terlibat antara perusahaan konsultan Surveyor Kadastral dengan kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat. Hukum memberikan kepastian bagi para pihak agar saling mendapatkan keuntungan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian kerjasama, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan, maka sanksi dalam suatu surat perjanjian kerjasama kemitraan tersebut harus dilaksanakan sesuai kesepakatan para pihak baik perusahaan konsultan Surveyor Kadastral maupun kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat.

---

<sup>28</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian bertujuan untuk dapat mengetahui, dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu, yang bersifat ilmiah.

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>29</sup> Menurut Ronny Hanitijo Soemintoro:<sup>30</sup> “Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder.” Guna mengetahui dan membahas suatu permasalahan diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah.

Metode yang digunakan peneliti dalam penelitian skripsi adalah sebagai berikut:

### 1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian peneliti menggunakan metode deskriptif analitis, menurut Suharsimi Arikunto:<sup>31</sup> Deskriptif analitis adalah penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada, yaitu gejala keadaan yang apa adanya pada saat penelitian dilakukan. Dengan menggunakan penelitian deskriptif analitis peneliti juga akan memberikan gambaran yang bersifat sistematis, faktual

---

<sup>29</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295.

<sup>30</sup> Ronny Hanitijo Soemintoro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 24.

<sup>31</sup> Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 45.

dan akurat mengenai wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukura tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Ronny Hanitijo berpendapat bahwa:<sup>32</sup> Metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan atau pendekatan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis dan doktrinal.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan yuridis normatif dikarenakan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, artinya pengkajian dan penelitian dalam penelitian ini diutamakan pada data sekunder. Dalam hal ini berkaitan dengan ketentuan mengenai wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukura tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## **3. Tahap Penelitian**

Penelitian dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penelitian sekunder dan penelitian primer, pada penelitian sekunder dilakukan dengan cara inventarisir data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, pada penelitian primer diantaranya membuat

---

<sup>32</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 37.

pertanyaan dan wawancara. Oleh karena itu penelitian dibagi menjadi dua tahapan yaitu:<sup>33</sup>

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian kepustakaan yaitu:<sup>34</sup>

Penelitian terhadap data sekunder, yang dengan teratur dan sistematis menyelenggarakan pengumpulan dan pengolahan bahan pustaka untuk disajikan dalam bentuk layanan yang bersifat edukatif, informatif, dan rekreatif kepada masyarakat. Adapun penelitian kepustakaan ini digunakan peneliti dimaksudkan guna menemukan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Penelitian terhadap data sekunder yang teratur dan sistematis menyelenggarakan pengumpulan dan pengolahan bahan kepustakaan untuk disajikan dalam bentuk layanan yang bersifat edukatif, informatif, dan kreatif kepada masyarakat. Untuk mencari konsep-konsep, teori-teori serta pendapat-pendapat maupun penemuan-penemuan yang berhubungan dengan pokok permasalahan kepustakaan. Selain itu, tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, dimana pengumpulan bahan hukumnya dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menelaah data yang terdapat dalam buku, literatur, tulisan-tulisan ilmiah, dokumen-dokumen hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut antara lain:

---

<sup>33</sup> Ronny hanitijio Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu pengkajian terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan tinjauan hukum mengenai wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukuran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang terdiri atas:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadastral Berlisensi.
  - f) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
  - g) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- 2) Bahan hukum tersier, bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:
  - a. Buku-buku ilmiah karangan para sarjana;
  - b. Hasil-hasil penelitian dalam ruang lingkup hukum yang memiliki relevansi dengan topik pembahasan dalam penelitian ini terutama yang berhubungan dengan wanprestasi perusahaan konsultan Surveyor Kadastral terhadap kantor pertanahan dalam perjanjian kerjasama pengukura tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Hukum "*Black's Law*", dan data internet.<sup>35</sup>

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan dioleh dan dikaji berdasarkan peraturan yang berlaku.<sup>36</sup> Selain itu, cara memperoleh informasi dengan melakukan pengambilan data dan wawancara berdasarkan kepada pedoman wawancara terhadap pihak kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat serta pihak PT. Zona Spasial.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 29.

<sup>36</sup> Ronny Hanitio, *op.cit*, hlm. 53.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun tabel, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.<sup>37</sup>

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.<sup>38</sup> Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan dari narasumber yaitu dengan pihak kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat serta pihak perusahaan konsultan Surveyor Kadastral. Wawancara dilakukan di lokasi yang memiliki korelasi dengan topik pembahasan dalam penelitian serta dilakukan dengan berdasarkan pedoman wawancara. Hal ini guna mendapatkan jawaban-jawaban dari narasumber yang dapat dipertanggungjawabkan dan dapat menjadi tambahan data-data dalam melengkapi penelitian.

---

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hlm. 12.

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm 12.

## 5. Alat Pengumpulan Data

### a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan yaitu dengan mempelajari materi-materi bacaan yang berupa literatur, catatan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum lainnya dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini peneliti menggunakan alat pengumpul data berupa *notebook*, alat tulis, dan alat penyimpan data berupa flashdisk.

### b. Data Lapangan

Sedangkan pengumpulan data dalam penelitian lapangan, melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan menggunakan berupa alat perekam suara untuk merekam wawancara terkait dengan yang akan diteliti dan minta data sesuai topik pembahasan kepada pihak kantor pertanahan Kabupaten Bandung Barat.

## 6. Analisis Data

Berdasarkan metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, maka penguraian data-data tersebut selanjutnya akan dianalisis dalam bentuk analisis yuridis kualitatif, yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis Kualitatif yaitu data yang diperoleh dari penelitian yang bersifat uraian,

teori-teori, serta pendapat para ahli yang disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara penafsiran hukum sistematis konstruksi hukum yang tidak menggunakan rumusan matematika.<sup>39</sup>

## 7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penelitian hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu:

### a. Penelitian Kepustakaan:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung, Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.

### b. Penelitian Lapangan:

- 1) Kantor Badan Pertanahan Nasional Bandung Barat, Jl. Raya Ciburuy-Padalarang No.334, Ciburuy, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat 40553.
- 2) PT Zona Spasial, Jl. Pratista Raya No.46, Antapani Kidul, Kec. Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat 40291.

---

<sup>39</sup> Ronny Hanitijo, *loc.cit.*