

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) mengartikan jika tujuan utama negeri Indonesia ialah mewujudkan negeri serta kehidupan bangsa yang adil serta Makmur buat keadilan sosial, tanah sebagai kekayaan alam ialah anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 menerangkan kalau bumi, air, serta kekayaan alam yang tercantum didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

Tanah yakni kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta beraktivitas di darat yang bisa dikatakan bahwa kalau nyaris tiap hari kegiatan kehidupan manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, tidak terlepas dari tanah. Tanah memiliki fungsi strategis yang sangat penting, tidak hanya sebagai sumber daya alam, tetapi juga sebagai ruang pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan tanah terus meningkat memerlukan pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang baik, tegas dan cermat untuk mencapai cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah kemakmuran terbesar rakyat.²

Jual beli bagi Pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana salah satu pihak berjanji buat menyerahkan barang yang bersangkutan serta pihak lain membayar harga yang diperjanjikan. Bagi pengertian hukum adat, jual beli tanah ialah suatu perbuatan hukum dimana penjual mengalihkan hak kepunyaan atas tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk sepanjang hidupnya, serta pada dikala

¹ Andika Arisaputra & Elfirda Ratnawati Gultom, "Tanggungjawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Diperumas Semarang II)," *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Doi: <https://doi.org/10.31004/jpdk.v4i6.10307>, Vol. 4, No.6, 2022, hlm. 11644.

² Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015, hlm.4.

terbentuknya transaksi, pembeli baru membayar Sebagian dari biayanya. Hak atas tanah pula beralih dari penjual ke pembeli sejak bersamaan saat terjadinya transaksi tanah. Oleh sebab itu bisa disimpulkan kalau penafsiran jual beli tanah merupakan sesuatu perjanjian dimana penjual berjanji serta mengikatkan diri buat menjual tanah serta alihkan hak atas tanah kepada pembeli, serta pembeli pula berjanji serta mengikatkan diri buat membayar tanah tersebut dengan harga yang telah disepakatinya.

Dengan penjualan itu tidak terdapat pergantian hak atas tanah yang bersangkutan, sekalipun pembeli telah membayar harga yang telah ditentukan serta tanah itu betul-betul sudah diserahkan kepadanya. Oleh sebab itu walaupun itu tanah, bahwa hukum tentang jual beli diatur dalam KUHPertdata mengenai hukum pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960, jual beli tanah bisa dilakukan di hadapan notaris sebagai pejabat publik atau pejabat membuat akta tanah (PPAT).

Perjanjian jual beli tanah wajib penuhi Sebagian wujud formalitas menegaskan. Formalitas merupakan seluruh wujud perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, ialah pembuatan akta hak milik (berikutnya disebut PPAT). Tetapi dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran bentuk tanah serta formalitas tidak disebutkan jelas, ataupun tidak terdapat dalam Pasal tersebut ada syarat yang mengharuskan jual beli yang sah diselesaikan sebelum PPAT. Sesuai dengan bagian 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang kewenangan PPAT membuat kontrak tanah.

Perjanjian lisan sering berlangsung dalam kehidupan masyarakat, seringkali tanpa disadari tetapi kesepakatan itu telah dibuat. Sesuatu perjanjian yang terbuat secara lisan senantiasa berlaku selama memenuhi ketentuan sahnya sesuatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPertdata. Namun, kesepakatan tidak selalu berjalan sesuai keinginan para pihak. Dalam praktik terkadang salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tidak bisa penuhi perikatannya yang menurut hukum dianggap sebagai pelanggaran perjanjian sehingga menyebabkan pihak lain menderita kerugian

yang dengan wanprestasi. Pelanggaran kontrak atau kegagalan untuk memenuhi janji dapat terjadi secara sengaja atau tidak sengaja. Pihak yang tidak dengan terencana melaksanakan Perbuatan Ingkar janji bisa muncul sebab mereka memanglah tidak dapat mencapai prestasi tersebut, ataupun sebab terpaksa buat tidak mencapai prestasinya.

Wanprestasi adalah kegagalan untuk melakukan suatu kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian antara kreditur serta debitur.³ Wanprestasi ataupun kegagalan buat penuh janji bisa terjalin secara terencana ataupun tidak terencana.⁴ Debitur dianggap lalai jika ia lalai dalam memenuhi kewajibannya atau menunda-nunda dalam melaksanakan kewajibannya tetapi lalai dalam melaksanakan sebagaimana yang telah di perjanjikan. Dalam praktiknya, di dalam masyarakat dimana perjanjian jual beli tanah tidak cocok dengan persyaratan hukum yang berlaku ataupun dengan apa yang menjadi komitmen para pihak diawal perjanjian, masalah ini dapat ditafsirkan sebagai ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji, yaitu debitur memenuhi kewajiban hasil dan pelaksanaan kewajiban tidak terpengaruh oleh keadaan karena itu dianggap bahwa debitur telah melakukan ingkarjanji. Oleh karena itu, untuk kasus wanprestasi tersebut, di masyarakat khususnya di kota Ruteng, keadaan ini sering terjadi akibat kelalaian pihak penjual ataupun pembeli tidak memenuhi perikatannya.

Konflik Hukumnya bahwa terjadi wanprestasi dari pihak penjual terhadap pihak pembeli. Sebagaimana yang tertera dalam Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2021/PN Rtg, Pada tanggal 6 Maret 2019, Penggugat membeli sebidang tanah ukuran 25m x 100m yang terletak di Desa Batu cermin kepada tergugat, dan pada tanggal 6 maret penggugat sepakat dan penggugat menyerahkan uang kesepakatan harga jual-beli secara penuh yakni Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah). Kemudian pada saat pengurus sertifikat kepemilikan tanah tersebut, terdapat pihak lain yang pula

³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm.180.

⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hlm.74.

mengklaim tanah tersebut serta menyebabkan penggugat meminta klarifikasi dan tanggung jawaban dari tergugat. Dari permasalahan klaim pihak ketiga atas tanah tersebut telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka Tergugat bertemu Penggugat untuk menyampaikan permintaan maaf tidak bisa mengembalikan uang jual-beli secara penuh pada saat itu, karena uang yang jual-beli tersebut telah habis terpakai untuk keperluan rumah tangga keluarga besar Tergugat sehingga Tergugat meminta uang kerugian jual-beli menjadi Utang. Tergugat akan membayar kerugian dengan cara mencicil, dengan memelas Tergugat berjanji akan mengembalikan semua utang kerugian jual-beli tanah tersebut secara mencicil sampai 31 Desember 2019.

Pada Tanggal 19 Mei 2019, Tergugat mengembalikan Utang kerugian jual-beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp 150.000.000 (Seratus lima puluh juta Rupiah) dan Tergugat akan mengembalikan sisanya pada bulan Agustus 2019. Akan tetapi pada September 2019 Penggugat menghubungi Tergugat dengan berbagai alasan Tergugat meminta penundaan untuk membayar sisa kerugian hingga pada Januari 2020. Dan beberapa kali Penggugat menghubungi Tergugat tapi Tergugat tidak pernah mengangkat telpon dari Penggugat dan teman Penggugat di Labuhan Bajo. Tergugat tanpa kabar lagi dan menghindar dari kontak dengan Penggugat dan Teman Penggugat di Labuhan Bajo.

Perbuatan Tergugat tersebut telah terang ingkar janji dan sangat merugikan Penggugat sehingga Penggugat menempuh upaya hukum melalui kuasa hukum Penggugat, dan melayangan somasi kepada Tergugat untuk mengingatkan Tergugat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukannya, Pada tanggal 31 Desember 2020 surat Somasi I dilayangkan Penggugat kepada Tergugat dan Somasi I dijawab oleh Tergugat dengan melakukan pertemuan dengan kuasa hukum Penggugat di “*café & Resto The container*” Labuhan Bajo. Tidak adanya solusi konkret dari pertemuan dalam somasi I tersebut maka Penggugat melayangkan Somasi II pada Tanggal 4 Januari 2021 dan tanpa adanya jawaban lagi dari Tergugat.

Penggugat mengajukan bukti berupa saksi ke persidangan yaitu saksi Fendy Wahyudi, menyatakan bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah uang muka jual beli tanah yang tidak jadi, pada perjanjian ini tidak ada surat perjanjian hanya kuitansi pembelian saja dan perjanjian lisan saja, yang isinya berbunyi “lahan ini dibeli seharga Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), pembayaran awal sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pembuktian merupakan salah satu tahapan terpenting dalam suatu persidangan. Meski perkaranya disidangkan secara *e-court*, pembuktian pada tahap ini tetap membutuhkan kehadiran pribadi para pihak. Pembuktian didefinisikan sebagai proses bagaimana bukti digunakan, disajikan atau dipertahankan dalam hukum acara yang berlaku. Tujuan pembuktian adalah agar suatu keputusan jelas, definitif, tidak diragukan lagi, dan mempunyai akibat hukum. Pasal 1866 KUHPerdara tersebut diatas mengatur bahwa alat bukti tertulis (*schriffteeljk bewijs, written evidence*). Pembuktian adalah memberikan alasan yang cukup bagi hakim yang memeriksa perkara untuk memastikan kebenaran peristiwa yang diajukan. Dalam hal pembuktian suatu peristiwa, cara yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan alat bukti. Bukti adalah sesuatu yang digunakan untuk meyakinkan Anda tentang kebenaran argumen atau posisi.⁵

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERTANGGUNGJAWABAN PENJUAL TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH”**

⁵ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lahat/baca-artikel/15189/Mengenal-Jenis-Alat-Bukti-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>. diakses pada tanggal 30 Juni 2022 Pukul 12.00 WIB.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas penulis merumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana tanggungjawab pihak penjual terhadap pembeli atas wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah?
2. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pembeli atas tanah yang dibeli tanpa sertifikat hak milik?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka tujuan penulisan ini sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui tanggungjawab pihak penjual terhadap pembeli atas wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah
2. Untuk Mengetahui Perlindungan hukum terhadap pembeli atas tanah yang dibeli tanpa sertifikat hak milik.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

Dari permasalahan diatas, maka ada beberapa manfaat untuk menambah pemahaman dan wawasan secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Kegunaan teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai wanprestasi dalam pembatalan perjanjian.
 - b. Sebagai bahan untuk memperluas pengetahuan mengenai hukum dan khususnya mengenai perjanjian
2. Kegunaan Praktis
 - a. Sebagai sumber informasi dan menambah wawasan yang luas bagi masyarakat tentang perjanjian dan hukum tanah.
 - b. Sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana pada fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

1.4. Kerangka Teoritis, kerangka Konseptual, dan kerangka Pemikiran.

1.4.1. Kerangka Teoritis

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggungjawab merupakan kewajiban untuk menanggung seluruh sesuatunya apabila terjalin sesuatu boleh di tuntutan, dipersalahkan, serta diperkarakan.⁶ Pendapat dari Soegeng Istanto, pertanggungjawaban berarti kewajiban untuk memberikan jawaban, yaitu mempertanggungjawabkan apa yang telah terjadi dan kewajiban untuk memberikan ganti rugi atas segala kerugian yang mungkin ditimbulkan.⁷

Teori pertanggungjawaban hukum adalah teori yang menganalisis tanggungjawab subjek atau perilaku hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum atau pidana menanggung biaya, kerugian, atau melakukan kejahatan karena kelalaian atau kelalaiannya.⁸ Dalam Bahasa Indonesia kata tanggungjawab berarti keadaan harus menanggung segala sesuatu (kalau terjadi sesuatu bisa dituntut, disalahkan, digugat, dan lain sebagainya). Tanggungjawab diartikan sebagai kesediaan menanggung biaya (perawatan, pemeliharaan), jaminan, syarat dari pernyataan kesediaan untuk melakukan suatu kewajiban.⁹

Hans Kelsen Menjelaskan dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum “seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perilaku tertentu atau ia bertanggungjawab secara hukum. Subjek berarti ia bertanggungjawab atas sanksi ketika konflik terjadi. “Kegagalan untuk mengambil tindakan pencegahan yang diwajibkan oleh hukum disebut kelalaian (*negligence*); pengawasan umumnya dianggap sebagai jenis kesalahan lain (kelalaian), meskipun jauh lebih ringan dari pada yang

⁶ <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/Talnggung%20jawab>. diakses pada tanggal 19 November 2018 Pukul 11.30 WIB.

⁷ Sugeng Istanto, Hukum Internasional, Bandung; Universitas Atma Jaya, 2014, hlm. 77

⁸ Sallim HS & Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian dan Disertasi dan Tesis, Jakarta: Rajawali Press, 2013, hlm. 7.

⁹ Departemen Pendidikan & Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, hlm. 899.

dicapai dengan mengantisipasi dan menginginkan (apakah berbahaya atau tidak), akibat yang membahayakan.”

2. Teori Perlindungan Hukum

Timbulnya teori Perlindungan hukum ini berasal dari aliran teori hukum alam ataupun hukum alam. Bagi aliran hukum alam kalau hukum itu bersumber dari Tuhan yang bertabat umum serta kekal, dan antara hukum serta moral tidak boleh dipisahkan. Para pemeluk aliran ini memandang kalau hukum serta moral merupakan pemikiran serta ketentuan kehidupan internal serta eksternal yang direalisasikan lewat hukum dan moralitas.¹⁰

Satjipto Rahardjo berpendapat kalau Perlindungan hukum merupakan membagikan Perlindungan kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan membagikan Perlindungan tersebut kepada masyarakat supaya mereka bisa menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum. Artinya, Perlindungan hukum berbagai upaya hukum harus aman secara mental dan fisik dari gangguan dan ancaman dalam bentuk apapun dari pihak manapun.

Teori Perlindungan hukum pula dibesarkan oleh Philipus M. Hadjon yang menerangkan kalau Perlindungan hukum merupakan sesuatu kondisi subjektif yang menerangkan bahwa sejumlah subjek hukum harus memiliki akses langsung terhadap sejumlah sumber daya tertentu untuk kelangsungan keberadaan Perlindungan dan Perlindungan hukum. Subjek hukum sehingga kekuatan mereka diatur pada proses penerimaan pengambilan keputusan politik dan ekonomi, terutama yang berkaitan dengan alokasi sumber daya pada tingkat individu dan struktual.¹¹

Philipus M. Hadjon kalau Perlindungan hukum untuk rakyat adalah selaku aksi pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan guna mencegah terbentuknya sengketa.

¹⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

¹¹ Philipus M. Hardjo, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonseia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1988, hlm. 2.

Perselisihannya adalah untuk memandu pemerintah untuk membuat keputusan bersumber pada direksi dan Perlindungan yang represif bertujuan buat menyelesaikan terbentuknya sengketa, tercantun penindakan di Lembaga peradilan.¹²

Penafsiran Hukum bagi J.C.T Simorangkir Sebagaimana yang dilansir C.S.T Kansil “Hukum merupakan ketentuan-ketentuan yang bertabiat harus yang memastikan perilaku manusia pada lingkungan masyarakat yang ditetapkan pada badan-badan formal dan berwenang yang pelanggarannya berujung pada Tindakan, yaitu di hukum.¹³ Hukum untuk rakyat termasuk 2 hak, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yaitu bentuk Perlindungan hukum. Sebelum putusan pemerintah menerima formulir definisi, orang memiliki kesempatan untuk mengusulkan keberatan atau pendapat;
- b. Pelindungan hukum represif, yaitu bentuk pelindungan hukum yang bahkan lebih merupakan bukti dalam penyelesaian perselisihan atau sengketa.

Secara umum, Perlindungan berarti melindungi sesuatu dari sesuatu yang merugikan atau lebih negatif, yang dapat berupa manfaat atau berupa barang atau komoditas. Selain itu, Perlindungan juga mengandung arti bahwa seseorang memberikan Perlindungan kepada yang lemah. Oleh karena itu, Perlindungan hukum berarti pemerintah berupaya semaksimal bisa jadi buat menjamin kepastian hukum dan membagikan Perlindungan kepada masyarakat negeri tidak dilanggar dan pelanggarnya hendak dikenakan sanksi cocok dengan Peraturan yang terdapat.

Dari penjelasan para pakar di atas dapat kita lihat kalau Perlindungan hukum ialah penjelasan tentang berfungsinya guna hukum buat menggapai

¹² “Pendayagunaan Amdal Dalam Pengendalian Lingkungan Hidup Menurut UU Ciptakerja (2),” <https://radarsampit.jawapos.com/opini/24/03/2021/pendayagunaan-amdal-dalam-pengendalian-lingkungan-hidup-menurut-uu-ciptakerja-2/>. diakses pada tanggal 24 Maret 2021 Pukul 16.22 WIB.
¹³ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1986, hlm. 38.

tujuan hukum ialah keadilan, kepentingan dan kepastian hukum. Perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan Undang-Undang, baik preventif maupun represif, tertulis ataupun tidak tertulis, untuk melaksanakan ketentuan hukum.

3. Teori Itikad Baik

Teori itikad baik adalah sebuah konsep hukum yang menyatakan bahwa individu atau entitas memiliki prinsip asumsi bahwa orang lain bertindak dengan niat yang baik, kecuali jika ada bukti yang meyakinkan sebaliknya. Dalam konteks hukum, teori ini sering digunakan untuk menilai perilaku dan niat individu dalam kasus hukum. Perkataan tentang itikad baik dirumuskan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Ketentuan pasal ini mempersoalkan pada tataran pelaksanaan suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut dalam keadaan sudah ada. Ketentuan pasal ini juga sudah terkenal sebagai pasal yang paling tidak jelas. Sebabnya adalah suatu itikad baik merupakan pengertian yang abstrak, dan walaupun orang mengerti apa itu itikad baik, orang itu tetap masih sulit merumuskannya.¹⁴

Menurut Brakel bahwa sengketa "itikad baik" dalam pelaksanaannya hamper selalu dimintakan penyelesaiannya di pengadilan maka ada orang yang berpendapat bahwa pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebenarnya merupakan pasal yang ditujukan kepada pengadilan. Dasar dari teori itikad baik adalah keyakinan bahwa manusia secara alami cenderung memiliki niat yang baik dan bertindak dengan itikad yang jujur. Dengan demikian, teori ini memberikan keuntungan kepada individu yang diduga bertindak dengan itikad baik, kecuali ada bukti yang jelas bahwa mereka bertindak dengan sengaja atau jahat.¹⁵

Penerapan teori itikad baik dapat ditemukan dalam berbagai bidang hukum, termasuk hukum perdata dan pidana. Dalam hukum perdata, teori ini dapat berlaku dalam perselisihan kontrak atau pertanggungjawaban

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1992, hlm. 365.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 362.

delik. Jika seorang individu yang diduga melanggar kontrak dapat membuktikan bahwa mereka bertindak dengan itikad baik dan berupaya menjalankan kewajiban mereka, mereka mungkin akan mendapatkan perlakuan yang lebih menguntungkan. Teori itikad baik adalah sebuah prinsip hukum yang mengasumsikan bahwa individu bertindak dengan niat yang baik, kecuali ada bukti sebaliknya. Untuk pemahaman soal itikad baik lebih baik merujuk bagaimana pengadilan menafsirkan "itikad baik" dalam praktik.¹⁶

1.4.2. Kerangka Konseptual

1. Pertanggungjawaban Hukum

Tanggungjawab menurut Hukum adalah konsekuensi dari kebebasan seseorang untuk bertindak sehubungan dengan etika atau moral. Ketika dia melakukan suatu Tindakan. Dalam Bahasa Indonesia kata tanggung jawab berarti keadaan harus menanggung segala sesuatu (kalau terjadi sesuatu bisa dituntut, disalahkan, digugat, dan lain sebagainya). Komitmen diartikan sebagai kesediaan untuk menanggung biaya (perawatan, pemeliharaan) jaminan, syarat-syarat dari suatu kesediaan yang dinyatakan untuk melakukan suatu kewajiban.

Tanggung jawab juga berarti menjadi manifestasi dari kesadaran kewajibannya.¹⁷ Ridwan Halim mendefinisikan tanggungjawab hukum selaku konsekuensi lebih lanjut dari pemenuhan sesuatu kedudukan, baik kedudukan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum, kewajiban hukum dimaksud selaku kewajiban buat melaksanakan suatu ataupun berperilaku dengan metode tertentu, tidak menyimpang dari yang sudah ditetapkan. Konsep tanggungjawab juga dikembangkan oleh ahli teori hukum Murni Hans Kelsen. Dalam pandangan Hans, tanggungjawab

¹⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 80.

¹⁷ Sayyid Muhammad Zein Alydr, et.al., "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen PT.PLN (Persero) Balikpapan Terkait Adanya Pemadam Listrik," *Jurnal Lex Suprema*, Vol. 2, No.1, 2022, hlm. 367.

berkaitan erat dengan kewajiban, tetapi tidak identik. Kewajiban ini timbul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan menetapkan kewajiban subjek hukum.

Subjek hukum yang memiliki kewajiban harus memenuhi kewajiban tersebut sebagaimana ditentukan oleh aturan hukum. sanksi akan dikenakan untuk ketidakpatuhan terhadap kewajiban. Sanksi semacam ini merupakan tindakan wajib dari aturan hukum, dan itu untuk memungkinkan subjek hukum untuk melakukan kewajibannya dengan benar. Menurut Hans, Subjek hukum yang dikenai sanksi dikatakan “bertanggungjawab” atau bertanggungjawab secara hukum atas pelanggaran tersebut.¹⁸

2. Penjual

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan tentang penjual, penjual adalah orang yang menjual (seperti: baju, sayur, dan sebagiannya).¹⁹ menjual atau penjual adalah orang yang menawarkan sesuatu kepada orang lain (pembeli) untuk membeli barang yang dijual oleh penjual.

3. Perjanjian

Mengenai perjanjian dalam buku III KUHPerduta (*Burgerlijk wetboek*), Pasal 1313 KUHPerduta menerangkan jika perjanjian merupakan perbuatan satu orang ataupun lebih yang mengikat satu orang ataupun lebih. Menurut Munir Fuady, pengertian kontrak dapat disamakan dengan pengertian perjanjian, yaitu keduanya sama-sama berasal dari kata Bahasa Belanda yaitu *Overenkomst*.²⁰ Ada pula ketentuan sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta dalam jilid III bab II KUHPerduta ialah:

- 1) Sepakat mereka mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;

¹⁸ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008, hlm. 136.

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia.

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 17.

4) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian merupakan salah satu perbuatan hukum yang bisa melindungi hak-hak para pihak serta dapat dituntut ganti kerugian, karena biasanya dalam perjanjian itu terdapat klausul-klausul yang demikian. Menurut Subekti, perjanjian merupakan sesuatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain ataupun kedua orang sama-sama mengikatkan diri buat melakukan suatu, dari mana muncul suatu ikatan perikatan.²¹ Menurut Yahya Harahap mendefinisikan perjanjian sebagai “perjanjian yang mengandung pengertian kekayaan harta benda ataupun ikatan hukum antara dua orang ataupun lebih, yang membagikan kepada pihak lain, suatu prestasi atau kekuasaan atas sesuatu atau memberikan kewajiban kepada pihak lain sekaligus waktu satu pihak memenuhi kewajiban dan pihak lain mendapatkan sesuatu pencapain.

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 Bab II KUHPerdota. Sedangkan salah satu teori dan pemahaman mendasar tentang perjanjian adalah seperangkat ketentuan, yaitu bentuk normatif pribadi hak-hak sipil dalam kaitannya dengan hukum perdata. Individu diperbolehkan untuk berpartisipasi dalam proses hukum dengan perjanjian, sehingga mereka diakui sebagai bagian dari tatanan hukum yang bersifat hukum, seperti dikemukakan oleh Hans Kelsen diatas, ditunjukkan bahwa hukum adalah Peraturan.²²

4. Jual Beli

Jual beli merupakan sesuatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya buat menyerahkan hak milik atas sesuatu benda serta pihak yang lain buat membayar hak milik atas sesuatu benda serta pihak yang lain buat membayar harga yang telah dijanjikan.²³ Pembeli dan penjual sudah menggapai kesepakatan tentang benda dan biayanya, sekalipun barang itu

²¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermassa, 1987, hlm. 1.

²² Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Persepektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara),” *Jurnal Komunikasi Hukum*, Doi: <https://doi.org/10.23887/jkh.v2i2.8411>, Vol. 2, No. 2, 2016, hlm. 156

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1985, hlm. 79.

belum diserahkan, jual beli dianggap telah terjadi, misalnya pembeli dan penjual membeli piano dan kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai harga komoditas yang akan dibeli, dan akan dibeli dengan harga yang sudah disepakatin bersama kemudian proses verifikasi untuk pembayar secara tunai.

Pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdato tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu kesepakatan Bersama dimana penjual menyanggupi untuk melepaskan hak milik atas barang dan pembeli menyanggupi untuk membayar suatu upah tertentu. Sejumlah uang sebagai imbalan.²⁴ Yang ingin diserahkan penjual kepada pembeli adalah hak atas barang, bukan hanya hak atas barang. Apa yang harus dilakukan adalah secara “penyerahan” atau “*levering*”, bukan *Feitelijk* ! Dan seperti yang telah kita ketahui, miliki berbagai barang, ada tiga penyerahan yudisial menurut hukum perdata:

- a) Penyerahan barang bergerak;
- b) Penyerahan barang tak bergerak, dan;
- c) Penyerahan puitang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

5. Tanah

Menurut Djojohardikosumo sebagaimana dikutip oleh Fariska Manggara pada jurnalnya yang mendefinisikan tanah sebagai “kepemilikan umum atau pribadi, tanah adalah persediaan baku yang kurang lebih permanen yang nilai harganya lebih tergantung pada Peraturan Bersama atau sosial dari pada Tindakan dan kebiasaan individu”.²⁵ Definsi umum tanah diatas tidak didasarkan pada perspektif hukum.

Menurut pandangan hukum pertanahan Budi Harsono (UUPA), sebagai berikut “Permukaan bumi disebut tanah. Dalam penggunaan tanah juga

²⁴ Rifqi Devi Lawra & Yulfa Mulyeni, “Analisis Dasar Hukum Jual Beli Melalui E-COMMERCE: Perspektif Hukum Perdata Dan Ekonomi Syariah,” *Jurnal Of Innovation Research And Knowledge*, Doi: <https://doi.org/10.53625/jirk.v1i8.953>, Vol. 1, No. 8, 2022, hlm. 544.

²⁵ Fariska Manggara, “Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksanannya Proses peralihan Hak Atas Tanah,” *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 1, No. 1, 2013, hlm. 92.

termasuk bumi dan badan air serta ruang di atasnya, hanya bila diperlukan untuk keperluan berhubungan langsung dengan penggunaan tanah (Pasal 4 ayat (2)) dengan demikian, konsep tanah mengandung makna ruang dalam penggunaannya.²⁶ I Gede Wiranata menjelaskan bahwa tanah mempunyai sifat:²⁷

1. Tanah adalah sesuatu yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
2. Tanah adalah tempat tinggal bagi perseketuan hukum dan semua anggotanya, serta sumber penghidupan bagi pemiliknya.
3. Tanah adalah satuan tempat dimakamkannya pemiliknya setelah meninggal dunia, dan juga merupakan tanah leluhur beberapa generasi masyarakat.

Ruang lingkup Agraria menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria /sumber daya alam menurut ketetapan MPR RI No. IX/MPR//2001 Tentang pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam. Ruang lingkup agraria /sumber daya agraria/sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut.²⁸

a. Bumi

Menurut UUPA Pasal 1 ayat (4), Bumi didefinisikan sebagai permukaan bumi, termasuk badan bum dibawahnya dan badan bumi dibawah air. Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA, permukaan bumi adalah daratan.

b. Air

Menurut UUPA Pasal 1 ayat (5), perairan didefinisikan sebagai perairan pedalaman dan perairan laut teritorial Indonesia. Dalam Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 Tentang Pengairan menyebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terkandung didalam dan/atau berasal dari sumber-sumber, termasuk air yang berada

²⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 80.

²⁷ I Gede Wieanata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari masa ke masa*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 224-225.

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Surabaya: Kencana, 2012, hlm. 2

diatas dan dibawah permukaan bumi, tetapi tidak termasuk air yang berada di laut.

c. Ruang angkasa

Pasal 1 ayat (6) UUPA mendefinisikan angka luar sebagai ruang diatas bumi wilayah Indonesia dan ruang diatas air wilayah Indonesia. Menurut pengertian ruang angkasa dalam Pasal 48 UUPA, Ruang angkasa diatas bumi dan air mengandung energi dan unsur-unsur yang dapat dimanfaatkan untuk memelihara dan mengembangkan kesuburan serta hal-hal lain yang berkaitan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Diberikan untuk itu.

d. Kekayaan alam yang terkandung didalamnya

Kekayaan alam bumi disebut materi, yaitu unsur-unsur kimia, mineral, biji dan bantuan dari segala jenis, Termasuk batu mulia yang termasuk dalam kandungan alam (Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan). Kekayaan alam yang terkandung didalam air adalah ikan dan kekayaan alam lainnya diperairan pedalaman dan perairan Indonesia (Undang-Undang No. 9 Tahun 1985 Tentang Perikanan).

Menurut Para Ahli tersebut, konsep tanah adalah permukaan bumi (hukum), yang menyimpan kekayaan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kehidupan individu dan kelompok (ekonomi). Tanah sebagai tempat tinggal atau hunian adalah tempat mereka mengembangkan kehidupan keluarga mereka secara turun-temurun dan bersifat kekal.

6. Pembeli Yang Beritikad Baik

Seorang “pembeli jujur” adalah pembeli yang sama sekali tidak jujur mengetahui dia berurusan dengan seseorang yang bukan dirinya pemilik.

1)“Pembeli yang jujur” adalah seseorang yang membeli sesuatu keyakinan penuh bahwa penjual memang pemilik barang menjualnya.²⁹

²⁹ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, 2004, hlm.194.

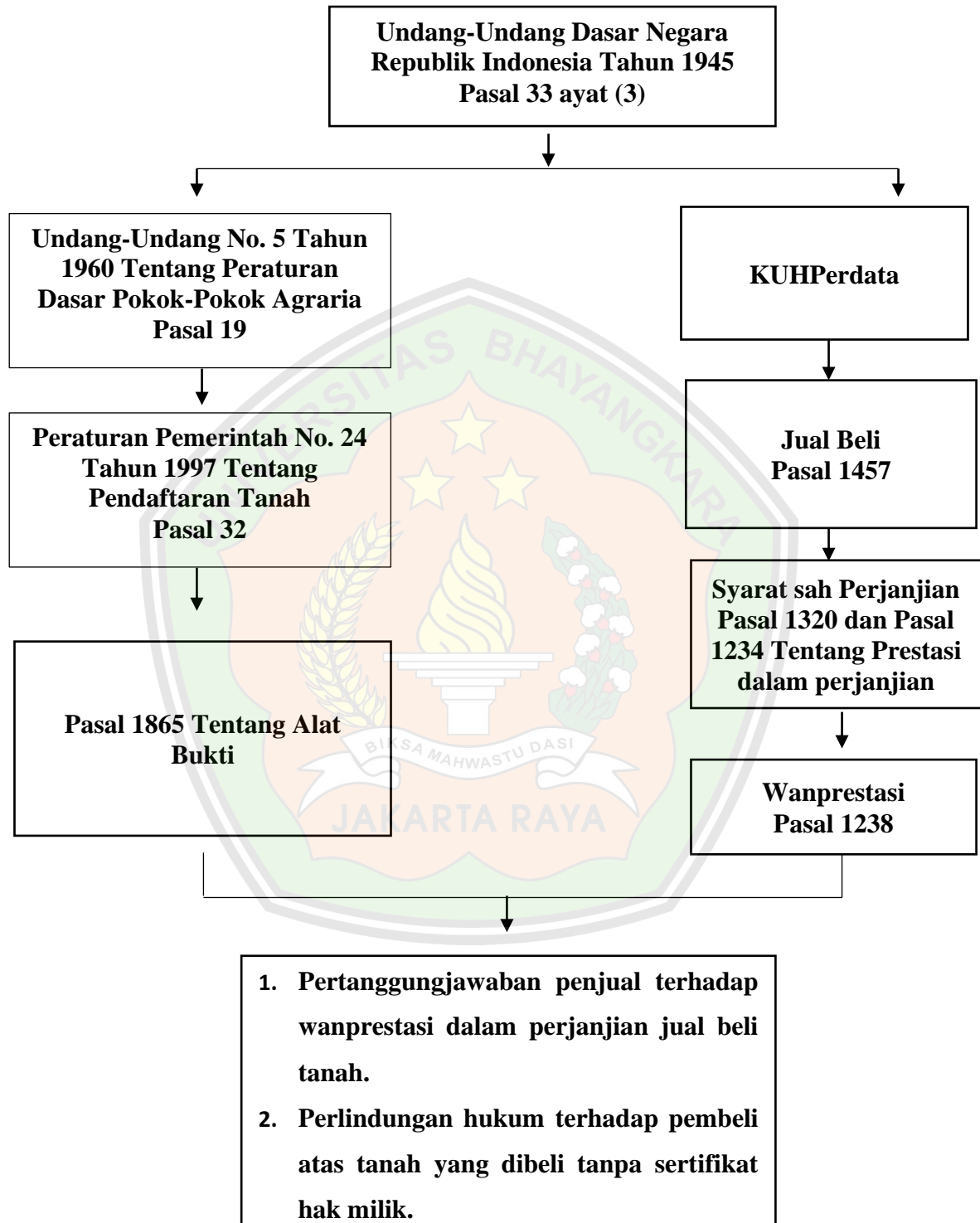
2)“Pembeli yang jujur” adalah orang yang jujur dan tidak menyadari bahwa barang yang dibelinya cacat.

Makna iktikad baik dalam literatur dibagi lagi menjadi dua kategori yaitu iktikad baik subjektif dan iktikad baik objektif, meskipun dalam hal pembeli yang jujur ini, menjelaskan bahwa literatur Indonesia hanya mengacu pada hanya dalam arti subyektif. Iktikad subyektif diartikan sebagai integritas pembeli yang tidak tahu ada kekurangan didalamnya pengalihan hak; sedangkan iktikad baik objektif diartikan sebagai kesopanan, tingkah laku seseorang (seperti pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.³⁰



³⁰ Widodo Dwi Putro, et.al., *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketaperdata Berobyek Tanah*, Jakarta: LeIP, 2016, hlm. 17.

1.4.2. Kerangka Pemikiran



1.5. Penelitian terdahulu

- 1) I Gusti Agung, Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan Oleary, Ni Made Pustasutari Ujianti, dalam penelitian jurnalnya yang berjudul **“Akibat Hukum Jual beli Dibawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Bandung.”** Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian Hukum Empiris merupakan penelitian yang menggunakan data primer dan data sekunder. Hasil Penelitian ditemukan bahwa terdapat bahwa Jual beli dibawah tangan masih juga dilakukan salah satunya di Kabupaten Bandung. Dalam kasus ini bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan oleh tuan I Noman Suarya dengan tuan I Gusti Agus Surya Kusyanta, bahwa prestasinya yaitu mempunyai perjanjian jual beli dan wanprestasinya itu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk melakukan proses peralihan hak atas jual beli tersebut.³¹
- 2) Putri Kalingga Hermawan, Mohammad Fajri Mekka Putra, dalam penelitian jurnalnya berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN Bks)”**. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yuridis. Hasil penelitian ditemukan bahwa terdapat jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat bahwa pada transaksi jual beli tanah tersebut belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), karena kedua pihak sama-sama belum mempunyai biaya untuk menghadap ke Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dan belum melakukan balik nama untuk sertifikat hak milik tanah tersebut. Oleh karena itu penggugat dan tergugat hanya transaksi pembayaran berupa kuitansi, dan pihak penggugat bersedia untuk melakukan jual beli

³¹ I Gusti Agung, et.al., “Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Bandung,” *Jurnal Konstruksi Hukum*, Doi: <https://doi.org/10.22225/jkh.1.1.2246.176-180>, Vol. 1, No, 1, September 2020, hlm. 178-179.

dibawah tangan yang dikarenakan tergugat berjanji akan membantu proses pendaftaran tanah apabila tergugat sudah memiliki biaya. Sering berjalannya waktu pihak penggugat mengajak tergugat untuk menghadap ke PPAT agar menyelesaikan balik nama sertifikat. Akan tetapi pihak tergugat tidak menghiraukan permintaan dari pihak penggugat, dan keberadaan pihak tergugat yang tidak diketahui. Bahwa penggugat sudah memiliki itikad baik terhadap tergugat akan tetapi pihak tergugat tidak memiliki itikad baik, oleh karena itu pembeli berhak untuk mendapat Perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam hal tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya.³²

- 3) Nabila Annisa Fuzain, dalam penelitian jurnalnya yang berjudul **“Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Akta Jual Beli”** Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normative yang berfokus pada kajian terhadap data sekunder yang mencakup bahan hukum primer. Hasil Penelitian ditemukan bahwa apabila para pihak telah memenuhi kewajiban yang diatur dalam perjanjian jual beli tanah tanpa merugikan salah satu pihak, maka perjanjian jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan baik. Namun apabila salah satu pihak lalai memenuhi isi dan kewajiban perjanjian jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak, maka dapat dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Pembeli dapat melakukan damai dengan Penjual. Penjual melakukan perbuatan tersebut dengan alasan apa. Jelas penjual tidak jujur dan tidak memiliki itikad baik terhadap pembeli yang memiliki ketulusan terhadap Penjual. Apabila telah membayar semua uang sudah lunas yang disayangkan adalah setelah penandatanganan akta perjanjian jual beli, penjual melakukan hal tersebut tanpa sepengetahuan pembeli dan notari. Dalam hal ini Pembeli dapat memperoleh Perlindungan hukum dari Penjual yang tidak jujur. Penjual jelas melanggar asas itikad baik. Asas kepercayaan

³² Putri Kalingga Hermawan & Mohammad Fajri Mekka Putra, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN Bks),” *Jurnal Palar (Pakuan Law Review)*,” Doi: 10.33751/palar, Vol. 8, No 01, Januari-juni 2022, hlm. 67.

bukanlah standar yang digunakan dalam perjanjian termasuk akta jual beli. Taah dengan segala konsekuensinya merupakan standar objek jual beli tanah.³³

- 4) Satya Eka Syahputra Thayeb, S.H. Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotrariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Tesis. Berjudul **Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum**. Metode pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian ditemukan bahwa peninjauan kembali perjanjian jual beli tanah secara lisan dengan konsep kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya perjanjian, bentuk perjanjian tidak ditentukan, sehingga masyarakat bebas menentukan bentuk pada saat perjanjian dibuat. Suatu perjanjian yang dibuat secara lisan tetap sah selama memenuhi syarat-syarat berlakunya suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada ketentuan hukum bahwa perjanjian itu dibuat secara tertulis, demikian pula perjanjian mempunyai kepastian hukum yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian untuk menyatakan seseorang wanprestasi.

Peran dan wewenang notaris untuk menegakkan kepastian hukum terhadap penjualan tanah secara lisan. Menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, peranan notaris dalam membuat akta-akta nyata, menurut kuasa notaris untuk membuat akta jual beli tanah mempunyai akibat hukum yang kuat karena kuasa itu berdasarkan Undang-Undang. Sehingga apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara kedua belah pihak mengenai pokok-pokok perjanjian, maka perjanjian yang bersangkutan (dalam hak perjanjian jual beli tanah yang mengikat) dapat dijadikan dasar bukti otentik Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang jabatan notaris.³⁴

³³ Nabila Aannisa Fuzain, "Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli," *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 2, No. 4, April 2023, hlm. 322-323.

³⁴ Satya Eka Syahputra Thayeb, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum," Tesis (untuk memperoleh gelar magister dalam kenotrariatan pada Universitas Islam Sultan Agung), 2022, hlm. 80.

5) Lisa Wulandari, Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, SH. Berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah**. Metode Pendekatan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Hasil Penelitian ditemukan bahwa terdapat adanya pihak penjual yang telah ingkar janji/wanprestasi dalam jual beli tanah yang tidak menindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli tanah (PPAT), dan dari pihak pembeli sudah berusaha mencari dan menghubungi pihak penjual untuk menindaklanjuti pembuatan akta tanah. Pembeli berkeinginan untuk membalik nama tanah tersebut yang semula atas nama Slamet Mulyono menjadi atas nama Kho Inawati. Bahwa yang dilakukan pihak penjual telah lalai menindaklanjuti atas jual beli tanah tersebut. Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan dibawah tangan yang dimana hanya melalui kuintasi saja.

Perlindungan hukum bagi pembeli dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan sebagai alat bukti suatu perjanjian, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, namun hal ini dapat menjadi bentuk Perlindungan hukum karena menjadi tanda bukti yang lemah. Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1866 KUHPerdara dan dipertegas dalam Pasal 1874 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa tentang suatu arti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Dengan cara ini, jika suatu saat timbul perselisihan sengketa tanah, hukum sudah melindungi pembeli. Namun, jika ingin berbuat baik, pembeli dan penjual harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar untuk pindah nama di kantor BPN.³⁵

³⁵ Lisa Wulandari, *“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah,”* Skripsi (untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang), 2022, hlm. 63.

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif atau hukum normatif.

1.6.1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan Peraturan Pemerintah, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus.³⁶ Pendekatan Undang-Undang biasanya digunakan untuk membahas norma dan konflik atau *conflicten van normen*, pendekatan konseptual dapat digunakan untuk membahas ketidak absahan norma atau masalah norma hukum, kemudian metode kasus digunakan selain membahas masalah atau *vague van normen* untuk berbasis interpretasi.³⁷

1.6.2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum normatif.

a. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkonsultasikan kepustakaan atau data sekunder.³⁸ Studi hukum normatif juga dikenal sebagai studi hukum doktrinal. Menurut Peter Mamud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah proses menemukan kaidah hukum, asas-asas hukum dan doktrin hukum untuk menjawab pertanyaan hukum yang dihadapi. dalam studi hukum jenis ini, hukum sering dikonseptualisasikan sebagai aturan atau norma yang menjadi tolak ukur perilaku manusia yang dianggap tepat.³⁹

³⁶ *Ibid.*, hlm. 134

³⁷ Peter Marzuki Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, 2010, Hlm. 20.

³⁸ Soejono Soekanto & Sri Mamudji, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm. 13.

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Dualisme Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 154.

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang berhubungan dengan variable sosial lainnya. Beberapa kegunaan dan fungsi teori dalam penelitian menurut Cooper, antara lain: (1) Teori mempersempit atau membatasi ruang atau Kawasan kita mempelajari fakta; (2) Teori mengusulkan suatu sistem metode penelitian yang diutamakan untuk memperoleh makna yang sebenarnya; (3) Teori mengusulkan sistem penelitian yang memungkinkan data dikategorikan untuk mengklasifikasikannya dengan cara yang lebih bermakna; (4) Teori meringkas pengetahuan tentang objek studi dan pernyataan yang tidak di informasikan diluar pengamatan langsung; (5) Teori dapat digunakan untuk memprediksi fakta lebih lanjut dapat ditemukan dalam penelitian. Semua penelitian memiliki prinsip-prinsip ilmiah, sehingga semua penelitian harus menggunakan dasar teori-teori ilmiah.⁴⁰

Ciri-ciri teori hukum normatif dapat diringkas sebagai berikut:

- (1) Memberikan landasan teoritis bagi perumusan norma hukum yang diuraikan dan ditetapkan oleh yurisprudensi normatif;
- (2) Norma hukum menjadi focus penelitian, dan juga menjadi fokus penelitian hukum normatif, meliputi metode penelitian hukum normatif;
- (3) Sudut pandang para ahli teori hukum adalah bahwa dari sudut pandang internal yang normal (*from the within*) adalah yang bersifat wajib (*the ought*), tetapi kadang-kadang mereka juga melihat fenomena eksternal yang normal (*the is*) sebagai umpan balik untuk menyempurnakan sudut pandang internal, dan;
- (4) Kekuasaan public dalam bentuk badan eksekutif, legislatif dan yudikatif penting dalam menetapkan, mengakui dan menegakkan hukum sehingga hukum dapat berfungsi sebagai alat kontrol alokasi

⁴⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2009, hlm. 40.

semua sumber daya dan Perlindungan hak asasi manusia sebagai andalan kebijakan sosial.

2. Sumber Bahan Hukum

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu dengan meneliti data kepustakaan yang diperoleh dari berbagai sumber yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan primer Terdiri atas Perundang-undangan, catatan-catatan remis atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁴¹ Bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri atas:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian,⁴² seperti buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, tesis-tesis hukum.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴³ seperti kamus besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, dan esiklopedia.

⁴¹ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, Jambi: Alfabeta, 2016, hlm. 68.

⁴² Peter Marzuki Mahmud, *Op.Cit.*, hlm. 37.

⁴³ Amiruddin & Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hlm. 32

1.6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang berhubungan dengan variable sosial lainnya. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah proses menemukan aturan hukum, asas-asas hukum dan doktrin hukum untuk menjawab pertanyaan hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum normatif adalah melalui penelitian kepustakaan terhadap data hukum yang meliputi data hukum primer, data hukum sekunder, dan data hukum tersier dan/atau non hukum. Pengambilan bahan hukum dapat dilakukan dengan cara membaca, melihat, mendengar atau mencari bahan hukum melalui media internet atau website.⁴⁴

1.6.4. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul maka selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan menggunakan tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Sistematisasi, yaitu penulis memilih materi yang sah, kemudian mengkategorikan menurut klasifikasi bahan hukum mengumpulkan data secara sistematis dari temuan penelitian logikanya, ini berarti bahwa ada hubungan dan koneksi antara bahan hukum satu Salinan dan bahan hukum lainnya.
- b. Deskripsi, yaitu dasar penulis untuk menggambarkan hasil penelitian dapatkan bahan hukum dan kemudian melakukan analisis.
- c. Editing, yaitu dasar penulisan meneliti kembali ke informasi hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang tidak lengkap serta merumuskan bahan hukum yang ditemukan oleh penulis ke dalam kalimat yang lebih sederhana.

⁴⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm. 65.

1.6.1. Analisis Bahan Hukum

Analisis data kualitatif adalah analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu melakukan fakta, kenyataan atau informasi data berdasarkan hasil penelitian yang berbentuk penjelasan yang pada prinsipnya dilakukan terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif. Teknik analisis bahan hukum menggunakan analisis data kualitatif, yaitu membahas bahan-bahan hukum yang diperoleh dengan mengacu pada landasan teoritis yang ada.⁴⁵



⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm. 182.