

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana adegium dari filsuf Cicero, tahun 100 M mengatakan “*Ubi societas, ibi ius*”(dimana ada kehidupan bersama, disana ada hukum). Dan “ *ultimum remedium*” (dimana ada hukum disana ada keadilan). Hukum adalah suatu produk kemasyarakatan, proses penciptaan dan perkembangannya ditentukan sejumlah aspek hubungan-hubungan dan pertimbangan-pertimbangan kemasyarakatan. Sejumlah besar faktor kemasyarakatan bekerja secara bersama, sering pula mengarahkan pengaruhnya ke jurusan yang berlawanan. Dengan demikian adalah suatu perjuangan tersendiri untuk menelusuri dan menetapkan dengan tepat suatu unsur yang berperan di dalam penciptaan dan perkembangan hukum.<sup>1</sup>

Sejak lahir manusia telah bergaul dengan manusia lainnya di dalam suatu wadah yang bernama masyarakat. Seiring dengan berkembangnya manusia tersebut semakin meluas pula cakupan pergaulannya di dalam masyarakat. Sementara semakin meningkatnya usia manusia mulai

---

<sup>1</sup> Emeritus John Gillisen & Emeritus frits Gorle, Editor Ahli Lili Rasjidi & Penyadur Freddy Tengker, *Sejarah Hukum (Suatu Pengantar)*, Bandung: Refika Aditama, Cetakan I, 2005, hlm. 91

mengetahui bahwa dalam hubungannya dengan warga lain dari masyarakat dia bebas, namun dia tidak boleh berbuat semaunya<sup>2</sup>.

Dalam pergaulannya manusia melakukan berbagai hubungan yang melibatkan orang lain. Salah satunya adalah adanya atau timbulnya hubungan perdata. Hubungan perdata tersebut bisa diwujudkan melalui perbuatan hukum, sebagai contoh yaitu adanya perjanjian. Perjanjian merupakan perbuatan hukum, lahir suatu hubungan hukum bagi pihak-pihak yang berjanji untuk merealisasikan apa yang telah diperjanjikan melalui suatu tindakan yaitu masing-masing pihak berprestasi secara timbal balik dengan sejujur-jujurnya. Perjanjian atau *Overeen Komst* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya.<sup>3</sup>

Suatu persetujuan menurut penulis adalah suatu rangkaian kata-kata sebagai gambaran dari suatu perhubungan antara kedua belah pihak yang telah saling sepakat untuk suatu hal tertentu. Seperti halnya dengan semua perbuatan manusia, maka gambaran ini tidak ada yang sempurna.

Perjanjian yang sah dan mengikat membebaskan para pihak untuk melaksanakan isi dari pada perjanjian yang telah diadakan. Perjanjian

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: C.V. Rajawali, 1980, hlm. 90

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 6

merupakan suatu peristiwa dimana di dalam peristiwa tersebut terjangkau perbuatan manusia dan kelalaian atau kealpaan, sebagaimana fitrah manusia yang jauh dari kesempurnaan<sup>4</sup>.

Para pihak berjanji agar isi dari perjanjian dapat dipenuhi dengan sebaik-baiknya maka selesailah kewajiban dari para pihak. Di dalam kenyataannya sering terjadi hak dan kewajiban para pihak tidak terpenuhi. Dalam hubungan tersebut pihak yang satu merasa dirinya dirugikan oleh pihak yang lain, baik disengaja maupun tidak disengaja. Apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka debitur tersebut telah melakukan “wanprestasi”.

Apabila karena kesalahan pihak yang wajib memberikan prestasi, yaitu prestasi yang dijanjikan tidak datang atau tidak dipenuhi, maka orang yang melakukan kesalahannya dikatakan wanprestasi dan orang yang bersalah ini dapat diancam dengan hukuman harus melaksanakan prestasinya tersebut dengan atau tanpa membayar kerugian.

Undang-undang telah memberikan ketentuan mengenai penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara.

---

<sup>4</sup> Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 65

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang “menawarkan” (melakukan “*offerte*”) maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut<sup>5</sup>.

Tidak dapat dipungkiri bahwa perbuatan hukum seperti jual beli sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pada hakekatnya perjanjian jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual<sup>6</sup>.

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan

---

<sup>5</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Cctakan Kesepuluh 1995, hlm. 6

<sup>6</sup> M. Chaidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung: C.V Mandar Maju, 1993, hlm. 17

mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik akan memperoleh sanksi oleh hukum itu sendiri.

Dengan demikian dikatakan, bahwa dalam pergaulan hidup masyarakat, pihak yang jujur atau yang beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya itu. Itikad baik adalah faktor yang paling penting dalam hukum karena perbuatan dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan tetapi diatur dalam suatu persetujuan yang dibuat oleh masing-masing pihak dan karena peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna.

Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termaksud dalam perhubungan hukum itu <sup>7</sup>.

Di dalam kasus sengketa jual beli tanah yang diputuskan oleh hakim dalam putusannya Nomor 1026/PDT.G/PN.BKS, disebutkan bahwa pada tanggal 17 April 2000 orang tua PENGGUGAT melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Nusa Indah Permai Blok U No. 15 Bekasi Utara dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sesuai dengan

---

<sup>7</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur, 1983, hlm. 56

surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT tanggal 17 April 2000. Bahwa atas transaksi jual beli tersebut orang tua PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran uang muka sebesar 50% (limapuluh persen) dari harga yang disepakati Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yakni sebesar Rp. 35.000.000,- (tigapuluh lima juta rupiah) sesuai dengan kwitansi Pembayaran tanggal 17 April 2000. Bahwa setelah orang tua PENGGUGAT meninggal dunia (almarhum Daud Abdullah), maka TERGUGAT mengambil paksa objek jual beli tersebut dengan alasan objek tersebut bukan dijual karena proses jual belinya tidak berdasarkan hukum

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengambil judul *Tinjauan Hukum Surat Di bawah Tangan Terhadap Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan No.1026 /PDT.G/2010/PN.BKS)*

## **B. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Mengingat kemampuan penulis sangat terbatas, maka penulis dalam menulis skripsi ingin membatasi permasalahan yang ada yaitu masalah penerapan hukumnya, obyek yang disengketakan dalam kasus ini adalah jual beli tanah melalui surat pernyataan atau tanpa akta otentik dari pejabat umum.

## 2. Rumusan Masalah

Dalam penelitian kasus ini, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kekuatan hukum terhadap surat perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan surat pernyataan di bawah tangan ?
- b. Bagaimana penerapan hukum oleh Hakim dalam putusan jual beli Hak atas tanah yang menggunakan surat pernyataan di bawah tangan tersebut?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui Bagaimana kekuatan hukum terhadap surat perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan surat pernyataan dibawah tangan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penerapan hukum oleh Hakim dalam putusan jual beli Hak atas tanah yang menggunakan surat pernyataan di bawah tangan tersebut.

### 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Dari segi teoritis, diharapkan memberikan sumbangan berupa referensi kepustakaan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata

- b. Dari segi praktis, dapat menghasilkan bahan masukan yang dapat disampaikan kepada lembaga-lembaga negara yang berwenang membentuk undang-undang dan para aparat penegak hukum terutama kejaksaan dan kehakiman.
- c. Manfaat akademis, diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

#### **D. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran**

##### **1. Kerangka Teori**

Menurut Soedewi Masjchoen Sofwan, hukum perdata tertulis sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut Hukum Perdata, merupakan hukum perdata dalam arti sempit, contoh hukum pribadi, hukum benda (hukum harta kekayaan), hukum keluarga, hukum waris, hukum perikatan serta hukum pembuktian dan daluwarsa. Sedangkan hukum perdata dalam arti luas termasuk di dalamnya hukum dagang misalnya hukum agraria, hukum adat, hukum Islam, hukum perburuhan dan sebagainya<sup>8</sup>.

Hukum perdata menurut ilmu pengetahuan hukum sekarang ini terdiri dari atas 4 (empat) bagian, yaitu:

- a. Hukum perorangan (*Personerecht*) adalah hukum yang memuat peraturan-peraturan tentang manusia sebagai subyek dalam

---

<sup>8</sup> P.N.H. Simanjatak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 9

hukum, peraturan-peraturan mengenai perihal kecakapan seseorang didalam hukum.

- b. Hukum keluarga (*familierecht*) adalah hukum yang mengatur tentang hubungan-hubungan yang timbul karena hubungan keluargaan seperti perkawinan, hubungan antara orang tua dan anak, perwalian, dan pengampuan.
- c. Hukum harta kekayaan (*Vermogensrecht*) adalah hukum yang mengatur tentang hubungan-hubungan hukum yang dapat dinilai dengan uang
- d. Hukum waris (*Erfrecht*) adalah hukum yang mengatur tentang tata cara beralihnya harta kekayaan dari seorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang masih hidup atau para ahli warisnya<sup>9</sup>.

Dapat dikatakan bahwa menurut ajaran sekarang yang dianut dan juga menurut yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya. Suatu pernyataan yang kentara dilakukan secara tidak sungguh-sungguh (*secara sendagurau*) atau yang kentara mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar kesepakatan<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 19-20

<sup>10</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 7

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seorang lainnya atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu<sup>11</sup>.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Hasanuddin Rahman mengatakan dari pengertian Pasal 1457 KUHPerdara diatas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:

- 1) Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut.

---

<sup>11</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, him. 9

- 2) Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- 3) Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain.
- 4) Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>12</sup>

Berdasarkan penjeiasan diatas, jual beli merupakan suatu bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

KUHPerdata melihat jual beli dari sisi perikatan semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan, dari masing-masing pihak secara bertimbal balik, oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam buku Ketiga KUHPerdata tentang perikatan.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata membahas mengenai pelaksanaan perjanjian dan berbunyi “ Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Jadi dalam perikatan yang

---

<sup>12</sup> Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 24

dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu, tetapi juga oleh itikad baik.

Martijn Hasselin menyebutkan semua itikad baik yang bersifat obyektif mengacu pada konsep normatif. Sesungguhnya itikad baik seringkali dilihat sebagai suatu norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum perdata. Itikad baik sering pula dikatakan sebagai berhubungan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip legal *ethical*, sehingga itikad baik bermakna *honesty*. Dengan demikian, pada dasarnya itikad baik bermakna bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain, itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Dengan keadaan yang demikian itu menjadi itikad baik sebagai norma terbuka (*open norm*), yakni suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada<sup>13</sup>.

Dalam *Common Law* Inggris dikenal dua makna itikad baik yang berbeda, yakni *good faith performance* dan *good faith purchase*. *Good faith performance* berkaitan dengan kepatutan (yang objektif), atau *reasonableness* pelaksanaan kontrak. Di dalam makna yang demikian itu, itikad baik digunakan sebagai *implied term*, yang

---

<sup>13</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Pascasarjana UI, 2004, hlm. 34-35

digunakan dalam hukum Romawi, mensyaratkan adanya kerjasama diantara para pihak untuk tidak menimbulkan kerugian dari *reasonableness expectation*. *Good faith purchase* dilain pihak berkaitan dengan *a contracting party's subjective state of mind*, apakah seseorang membeli dengan itikad baik sepenuhnya digantungkan pada ketidaktauannya, kecurigaan, dan pemberitahuan yang berkaitan dengan kontrak<sup>14</sup>.

Kejujuran dalam pelaksanaan persetujuan harus diperbedakan daripada kejujuran pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum dan kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam kejujuran pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum berupa pengiraan dalam hati sanubari terhadap syarat untuk memperoleh hak milik barang telah dipenuhi. Sedangkan kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi itikad baik dari kejujuran ini terletak pada tindakan yang dilakukan pada kedua belah pihak dalam hal melaksanakan janji. Dalam melaksanakan tindakan inilah kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia berupa selalu mengingat, bahwa manusia itu sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat menipu pihak lain dengan menggunakan secara membabi buta kata-kata yang dipakai pada waktu kedua belah pihak membentuk suatu persetujuan. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal ini dan tidak boleh

---

<sup>14</sup> *Ibid.* Hlm 161

mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi<sup>15</sup>.

Dalam pandangan ahli hukum Belanda antara lain Hofmann dan Vollmar dianggap adanya pengertian kejujuran yang bersifat obyektif dan kejujuran bersifat subyektif. Perbedaan antara kedua kejujuran itu, oleh para ahli hukum Belanda tadi terutama dibicarakan dalam hubungan dengan suatu persetujuan, dalam mana para pihak bersepakat untuk menyerahkan penyelesaian suatu sengketa yang mungkin akan timbul dalam pelaksanaan perjanjian, kepada pihak ketiga atau suatu badan hukum atau kepada salah seorang daripada para pihak, yaitu selaku pemberi nasehat yang mengikat (*bindend advise*). Dimana hakim tidak boleh meninjau lagi isi dari nasehat yang mengikat itu. Sedangkan kalau dilihat dari kejujuran subyektif, ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dapat dianggap bersifat subyektif, sedangkan agar dapat mencapai isi dari nasehat yang dikatakan mengikat itu dapat ditinjau, dapatlah digunakan Pasal 1339 KUHPerdara yang memperbolehkan hakim memperhatikan hal kepatutan (*Billikheid*) disamping kejujuran (*goede trouw*)<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 104-105

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm. 106

## 2. Kerangka Konsepsional

Kata kasus berarti perkara, peristiwa, kejadian, soal keadaan yang sebenarnya dari suatu urusan atau perkara, keadaan atau kondisi khusus yang berhubungan dengan seseorang atau suatu hal<sup>17</sup>.

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>18</sup>.

Menurut R Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu<sup>19</sup>.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih<sup>20</sup>.

Jual beli menurut B.W adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>21</sup>.

<sup>17</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta: Galia, 1986, hlm. 164

<sup>18</sup> P.N.H. Simanjutak, *Op. Cit.*, hlm. 331

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm.

Tanah adalah bagian bumi yang dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan manusia yang antara lain bisa digunakan untuk mendirikan tempat tinggal di atasnya dan juga bisa sebagai tempat bercocok tanam sehingga bisa dijadikan sebagai tempat untuk mencari nafkah.

Surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai bahan pembuktian<sup>22</sup>.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian<sup>23</sup>.

Akte otentik adalah suatu akte yang didalam bentuk ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat akte itu dibuat (Pasal 1868 BW, Pasal 165 HIR atau Pasal 285 Rbg)<sup>24</sup>.

Surat pernyataan dibawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak-pihak tanpa bantuan dari pegawai umum yang berwenang untuk itu (S 1867 Nomor 29 untuk Jawa dan Madura dan untuk luar Jawa dan Madura diatur Pasal 286-305 Rbg)<sup>25</sup>.

---

<sup>22</sup> Alfitra, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana, Perdata dan Korupsi Di Indonesia*, Jakarta: FIM, 2008, hlm. 50

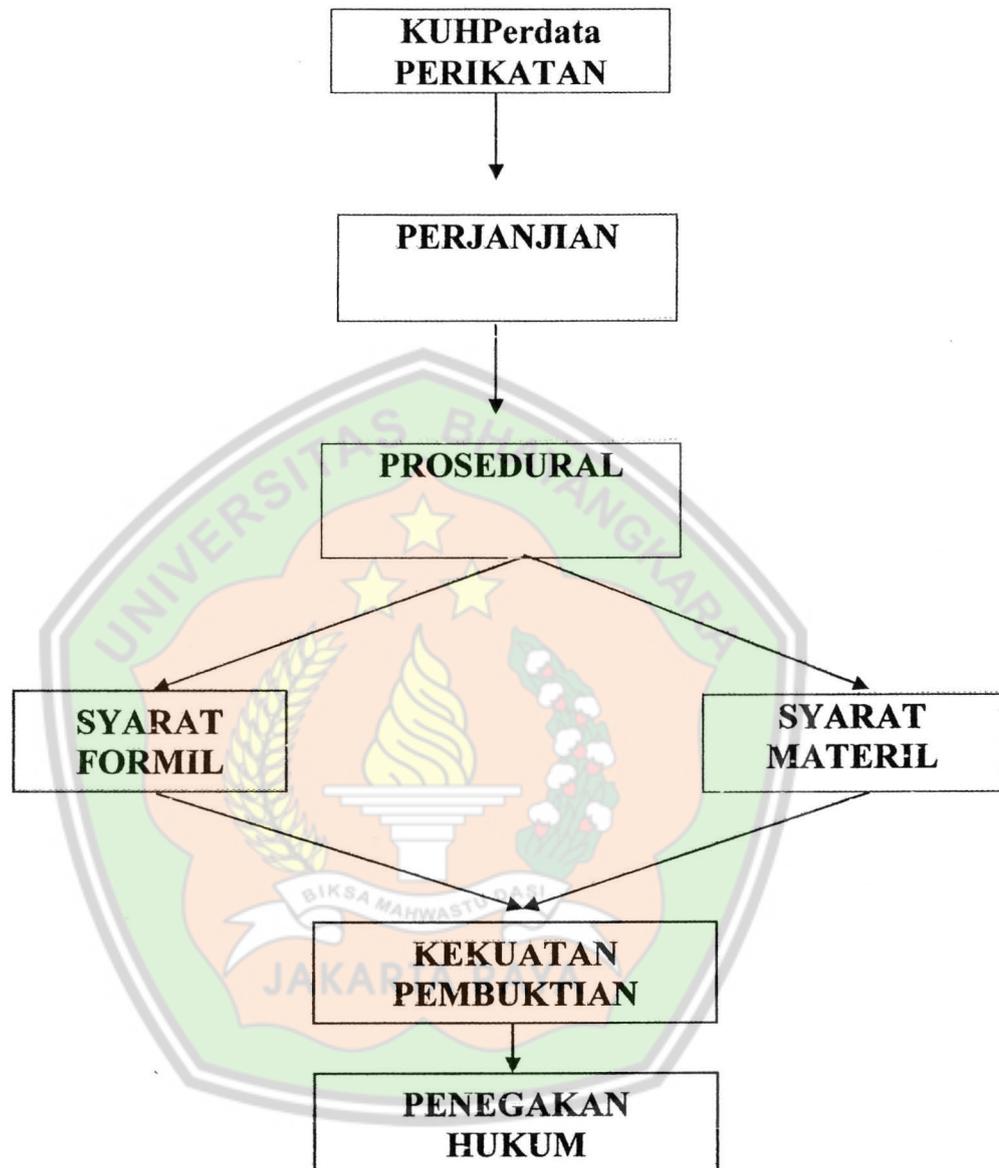
<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 56

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 57

### 3. Kerangka pemikiran

Kerangka pemikiran dapat digambarkan sebagai berikut:



## E. Metode Penelitian

Penelitian adalah sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Penelitian juga merupakan suatu bagian pokok dan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan memperdalam dari segala segi kehidupan betapa besar manfaat dan kegunaan penelitian, kiranya sulit untuk disangkal<sup>26</sup>.

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu<sup>27</sup>. Oleh karena itu dengan penelitian manusia mencari kebenaran dari pada pergaulan hidup ini yang ditentukan oleh pribadi manusia, lingkungan sosial dan lingkungan alam. Sedangkan yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selanjutnya juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu penyelesaian atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.

---

<sup>26</sup> Tuti Maryati Djakaria, *Diklat Penelitian Hukum*, Jakarta: Tanpa Penerbit, 2010, hlm. 7

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2008, hlm. 42

### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian pustaka yaitu perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

### **2. Pendekatan**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yang sifatnya deskriptif analitis dan jenisnya adalah yuridis normatif. Pendekatan tersebut mengemukakan beberapa peraturan yang berhubungan dengan bahasan yang akan dikemukakan dalam penulisan ini dan juga mendalami kasus yang akan dibahas sehingga dalam penulisan ini diharapkan fakta-fakta yang ada dapat mendukung suatu kebenaran.

### **3. Bahan Hukum**

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil penelitian, makalah, seminar, artikel, surat kabar dan lain-lain.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk/penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya kamus, ensiklopedia, diktat dan perkuliahan yang mendukung penulisan ini.

#### 4. Teknik pengumpulan bahan

Untuk mengumpulkan bahan-bahan/data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan pustaka atau studi dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.

#### 5. Analisis Data

Data yang diperoleh baik data sekunder maupun data primer kemudian di analisis secara kualitatif yaitu mengkaji bahan-bahan dan data yang terkumpul yang akan diperoleh suatu kesimpulan yang merupakan hasil dari suatu penelitian

#### F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berpedoman pada buku panduan penulisan skripsi bidang hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang secara garis besar meliputi :

##### **BAB I : Pendahuluan**

Bab pertama menguraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah dan rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual dan kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini dijelaskan mengenai pengertian perjanjian menurut KUHPperdata, jenis-jenis perjanjian, syarat-syarat

sahnya perjanjian, akibat perjanjian, dan asas-asas umum dalam hukum perjanjian.

### **BAB III : Hasil Penelitian**

Pada bab ini menjelaskan Pengertian pembuktian dalam perkara perdata, macam-macam alat bukti dalam hukum perdata, dan Putusan Pengadilan No. 1026/PDT.G/2010/PN.Bks. Tentang Perkara Jual beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Yang Berwenang

### **BAB IV : Pembahasan dan Analisa Hasil Penelitian**

Pada bab ini akan dijelaskan tentang isi rumusan masalah yaitu Bagaimana Kekuatan Hukum Terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Melalui Surat Pernyataan Di Bawah Tangan, dan penerapan hukum oleh hakim dalam putusan jual beli tanah,

### **BAB V : Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran

