

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Indonesia merupakan negara hukum (*Rechtstaat*). Salah satu tujuan negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, seperti yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Alinea ke-IV. Agar dapat mewujudkan tujuan negara yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut maka pemerintah mengadakan pembangunan yang adil dan merata di segala bidang. Pembangunan tersebut dilaksanakan secara merata diseluruh wilayah tanah air, dengan tujuan membentuk masyarakat adil dan makmur

Implementasi dari negara hukum adalah segala perbuatan warga masyarakat harus berdasar atas hukum, tanpa terkecuali, berkaitan dengan hubungan hukum dengan perikatan diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹

¹ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang - Undang Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1995, hlm. 342 .

Pada Hukum Perikatan, pernyataan tersebut dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Oleh sebab itu, setiap orang berhak untuk membuat perikatan dengan orang lain dan menentukan isi dari perikatan tersebut serta berlaku di antara pihak-pihak yang membuatnya. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Salah satu bidang hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang dimiliki pada subyek hukum dan hubungan antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya diatur dalam KUHPerdata.. Hukum perdata disebut pula hukum privat atau hukum sipil sebagai lawan dari hukum publik. Jika hukum publik mengatur hal-hal yang berkaitan dengan negara serta kepentingan umum (misalnya politik dan pemilu (hukum tata negara), kegiatan pemerintahan sehari-hari (hukum administrasi atau tata usaha negara), kejahatan (hukum pidana), maka hukum perdata mengatur hubungan antara penduduk atau warga negara sehari-hari, seperti misalnya kedewasaan seseorang, perkawinan, perceraian, kematian, pewarisan, harta benda, kegiatan usaha dan tindakan-tindakan yang bersifat perdata lainnya.

Dalam hukum perdata sistematika Buku II dan III mengatur hak kebendaan dan perikatan dan salah satu bagian dari hak kebendaan adalah masalah tanah. Tanah sebagai faktor produksi selamanya menjadi pusat perhatian pemerintah sejak zaman pemerintahan kolonial Belanda atau zaman penjajahan sampai sekarang, karena masalah agraria adalah masalah yang menyangkut segi hidup dan kehidupan suatu bangsa, hak-hak individu, hak-

hak kelompok masyarakat serta merupakan hak bangsa untuk dapat tetap hidup dan berkembang. Oleh sebab itu, masalah tanah tidak bisa diabaikan begitu saja.

Menurut penjelasan UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia merupakan negara hukum dan bukan negara yang berdasarkan kekuasaan belaka, maka bila dihubungkan dengan fungsi tanah yang sedemikian penting dibuatlah suatu peraturan mengenai tanah yang dituangkan dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA, dimana salah satunya mengatur tentang masalah peralihan hak atas tanah, yang dapat terjadi karena :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Pewarisan;
4. Pemberian menurut adat; dan
5. Dan lain sebagainya.

Sedangkan dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yaitu :

1. Hak Milik (Pasal 20 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA);
4. Hak Pakai (Pasal 43 UUPA);
5. Hak Sewa (Pasal 44 UUPA);
6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (Pasal 46 UUPA); dan
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA);

Sebagaimana disebutkan diatas, hak-hak tanah tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang ada dalam UUPA. Demikian pula pada setiap

peralihan hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah dan pembebanannya. Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dalam peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwasanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT mempunyai peranan yang sangat penting, dimana dikatakan pada pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menurut ketentuan di atas dapat diketahui bahwa untuk melakukan suatu peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu hak atas tanah tersebut harus dibuatkan suatu tanda bukti yang berupa suatu akta dari seorang PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pula dengan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, hanya dapat dilakukan bila sebelumnya terdapat suatu tanda bukti yang berupa akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan kemudian pelaksanaannya dari pada jual beli tersebut juga dapat dilaksanakan dengan melibatkan PPAT yang bersangkutan.

Di dalam hukum Belanda, perjanjian dikenal sebagai *Overeenkomst* yang diterjemahkan kembali ke dalam Bahasa Indonesia dengan berbagai macam istilah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terjemahan Prof.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menggunakan istilah “persetujuan”,² sedangkan beberapa sarjana lain seperti Utrecht dalam bukunya “Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia” menggunakan istilah “Perjanjian” untuk menterjemahkan *Overeenkomst*.³ Perbedaan ini lebih banyak disebabkan oleh adanya perbedaan persepsi dan penekanan arti di antara keduanya. Mengenai masalah perbedaan persepsi antara perjanjian dan persetujuan ini juga dikomentari oleh Prof. Subekti, SH, beliau tidak mempersoalkan adanya perbedaan persepsi ini. Dikatakan bahwa: “Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa kedua perkataan itu adalah sama artinya”.⁴

Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Sedangkan definisi dari perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu

² *Ibid.*

³ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hlm. 38.

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Internusa, 1987.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵ Jual beli dianggap telah terjadi diantara para pihak setelah para pihak sepakat, meskipun objek jual beli belum diserahkan ataupun harganya belum dibayarkan. Dalam hukum perikatan dikenal adanya dua macam perjanjian, yaitu :⁶

1. *Inspanningverbintennis*, yaitu perjanjian upaya, artinya kedua belah pihak berjanji atau sepakat untuk berdaya upaya secara maksimal untuk mewujudkan apa yang diperjanjikan;
2. *Resultaatverbintennis*, yaitu suatu perjanjian yang akan memberikan hasil yang nyata sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Abraham Maslow dikenal sebagai pelopor aliran Psikologi Humanistik yang menyatakan bahwa manusia hidup dengan berbagai jenis kebutuhannya, yang menyatakan sebagai berikut :⁷

“Manusia termotivasi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Kebutuhan-kebutuhan tersebut memiliki tingkatan atau hirarki, mulai dari yang paling rendah (bersifat dasar/fisiologis) sampai yang paling tinggi (aktualisasi diri)”.

Maslow percaya bahwa manusia tergerak untuk memahami dan menerima dirinya sebisa mungkin. Teorinya yang sangat terkenal sampai dengan hari ini adalah teori tentang *Hierarchy of Needs* (Hirarki Kebutuhan). Hirarki kebutuhan oleh Maslow terdiri dari :

1. Kebutuhan fisiologis, seperti: makan, tidur, minum dan menghirup oksigen;

⁵ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. cit*, hlm. 366.

⁶ Anny Isfandyarie, *Tanggung Jawab Hukum dan Sanksi Bagi Dokter*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2006, hlm. 6.

⁷ Huitt, W. “Maslow's Hierarchy Of Needs”.
<http://chiron.valdosta.edu/whuitt/col/regsys/maslow.html>, 17 November 2007.

2. Kebutuhan akan rasa aman dari hal-hal yang dapat mengganggu kelangsungan hidup manusia, seperti rasa aman dari kejahatan;
3. Kebutuhan untuk dicintai dan disayangi oleh sesama;
4. Kebutuhan untuk dihargai oleh orang lain; dan
5. Kebutuhan untuk aktualisasi diri yaitu kemampuan manusia untuk mempergunakan kemampuannya dengan baik dan bekerja keras untuk menjadi yang terbaik.

Agar terhindar dari berbagai ancaman dan bahaya dari luar, setiap orang membutuhkan tempat untuk tinggal, berteduh dan berlindung. Tempat yang demikian dikenal dengan sebutan rumah. Banyak cara untuk memperoleh rumah, baik melalui hibah, warisan, kredit, jual beli maupun sewa.

Perolehan rumah atau tempat tinggal karena hibah diperoleh dengan cara pemberian rumah oleh seseorang kepada orang lain. Akan tetapi apabila perolehan rumah karena suatu hubungan kekeluargaan dimana salah satu pemilik rumah telah meninggal maka perolehannya adalah karena warisan. Perolehan rumah karena jual beli atau suatu sewa akan melibatkan beberapa pihak, yaitu pihak penjual dengan pihak pembeli atau pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa. Sedangkan perolehan rumah secara kredit adalah perolehan rumah melalui pembiayaan tertentu akan tetapi cara pelunasannya diangsur sesuai dengan kesepakatan bersama.

Pada ketentuan hukum, bukti yang memiliki kekuatan otentik adalah bukti yang tertulis. Oleh sebab itu, benda berharga sangatlah perlu untuk memiliki surat-surat yang menyatakan perlekatan haknya. Pemenuhan kewajiban oleh salah satu pihak merupakan hak baginya untuk menguasai objek perjanjian dan menjadi kewajiban bagi pihak lain untuk menyerahkan objek perjanjian kepada pihak yang telah memenuhi kewajibannya. Akan tetapi, pada

kenyataannya masih terjadi suatu konflik hukum perdata akibat perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya. Pasal 1365 KUHPerduta mengatur tindakan yang dilakukan dengan sengaja oleh seseorang yang dapat mengakibatkan kerugian terhadap orang lain, sebagai perbuatan melawan hukum. Bagi seseorang yang tidak sengaja tetapi karena kelalaian menimbulkan kerugian pada orang lain dalam perbuatan melawan hukum maka ganti kerugian dapat juga diajukan berdasarkan pasal 1365 KUHPerduta.⁸

Setiap waktu, peristiwa hukum dapat terjadi. Misalnya mengenai perjanjian jual beli yang kemudian menjadi suatu kasus yang dipersidangkan di pengadilan. Peristiwa gugat menggugat terjadi karena adanya pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Orang selalu mencari keadilan melalui jalur hukum. Berbicara tentang keadilan, sebenarnya para ahli belum dapat merumuskan arti kata adil yang sebenarnya. Saat ini kata adil hanya memiliki pengertian yang relatif tergantung dengan situasi yang terjadi. Apabila terjadi perselisihan, manusia selalu mencari jalan keluar yang diawali dengan cara kekeluargaan. Apabila cara kekeluargaan belum dapat mendamaikan pihak yang berselisih, mereka akan meminta bantuan pada ahli hukum melalui persidangan dengan tujuan agar perkaranya yang diputus oleh hakim memiliki nilai keadilan dan memiliki kekuatan secara yuridis. Oleh sebab itu, penulis akan menganalisa perkara perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/Pdt.G/2007/PN.Bks tentang gugatan wanprestasi yang telah diputus

⁸ Anny Isfandyarie, *Op. cit*, hlm. 13.

dengan kemenangan pihak tergugat, dalam keadaan tersebut apakah putusan hakim yang diucapkan dengan memenangkan tergugat telah memiliki nilai keadilan?

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik dan ingin meneliti sherta mencari jawaban mengenai permasalahan dalam perkembangan hukum perdata. Hal ini menarik perhatian penulis untuk meninjau, mengamati, menganalisa dan meneliti dalam suatu penulisan ilmiah yakni dengan mempertengahkan judul mengenai **"WANPRESTASI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM PERDATA (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 223/PDT.G/2007/PN.BKS)"**.

B. Rumusan Masalah

Berikut tolak dari uraian-uraian dan pernyataan-pernyataan yang telah dikemukakan sebelumnya dapat diidentifikasi beberapa hal sebagai masalah penelitian yaitu :

1. Bagaimanakah pengertian dan akibat hukum dari suatu perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah menurut hukum perdata?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/Pdt.G/2007/PN.Bks tentang gugatan wanprestasi hak atas tanah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan pokok permasalahan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Ingin mengetahui, memahami dan memperoleh jawaban yang jelas mengenai bagaimanakah pengertian dan akibat hukum dari suatu perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah menurut hukum perdata.
- b) Ingin mengetahui, memahami dan memperoleh jawaban yang jelas mengenai amar putusan putusan perdata Pengadilan Negeri Bekasi 223/Pdt.G/2007/PN.Bks tentang gugatan wanprestasi hak atas tanah sudah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia

2. Manfaat Penelitian

Apabila bertitik tolak dari berbagai permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, penelitian ini diharapkan akan menghasilkan 2 (dua) macam manfaat yang bersifat Teoritis dan Praktis.

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan menghasilkan karya ilmiah yang dapat dipergunakan untuk pengembangan studi hukum perdata dan secara khusus berkaitan hukum perikatan. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan karya ilmiah yang dapat digunakan sebagai masukan bagi penulis dan masyarakat.

D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konsepsional dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

- a. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dimana salah satu pihak atau lebih telah mengikatkan dirinya kepada satu pihak yang lainnya atau lebih mengenal suatu hal yang telah ditentukan dan disepakati secara bersama-sama sebelumnya, dimana sebagai akibat dari adanya perjanjian itu pada akhirnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian yang sekaligus juga merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah dapat diuraikan yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal

- b. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa

kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak.

c. Wanprestasi

Wanprestasi secara umum adalah pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur yang tidak tepat waktu ataupun tidak tepat pada waktunya ataupun pemenuhan prestasi tidak seperti yang diperjanjikan atau bisa juga terlambat dalam memnuhi prestasi, dengan kata lain pengertian dari wanprestasi adalah tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukan, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat dan melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

2. Kerangka Konseptual

a. Pengertian Perjanjian

Perikatan merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

b. Pengertian Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontak merupakan penafsiran dari pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh sebab itu, setiap orang berhak untuk membuat perikatan dengan orang lain dan menentukan isi dari perikatan tersebut

serta berlaku di antara pihak-pihak yang membuatnya. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

c. Pengertian Wanprestasi

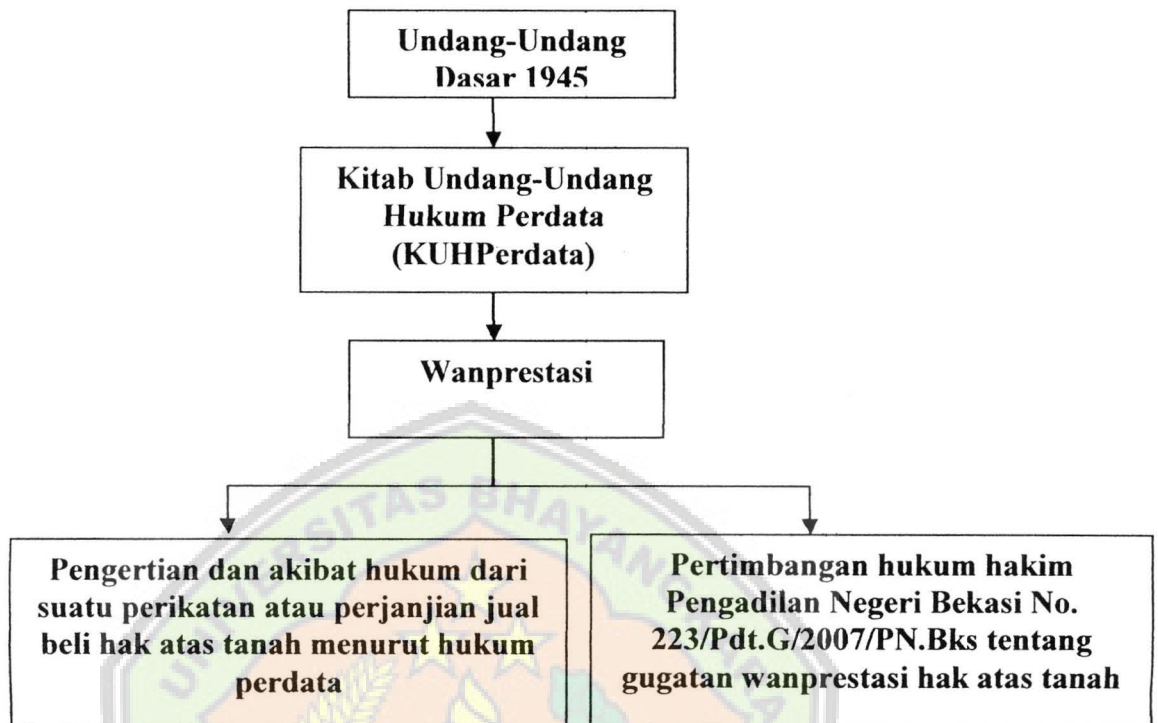
Wanprestasi merupakan suatu ingar janji atau pengelapan atau tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Dalam hal ini wanprestasi dapat digolongkan menjadi tiga macam yakni tidak dipenuhinya kewajiban sama sekali, dipenuhinya kewajiban tetapi tidak tepat waktu, dipenuhinya kewajiban tetapi kurang dengan apa yang diperjanjikan.

d. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli secara etimologis, jual beli berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan, secara terminologi, jual beli memiliki arti penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.

3. Kerangka Pemikiran

Bertitik tolak dari uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat dibuat kerangka pemikiran dalam memecahkan masalah penelitian yang diformulasikan dan dirumuskan dalam bentuk model atau bagan sebagai berikut :



E. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian hukum dilakukan dengan metode penelitian yuridis normatif. Ronny Hanitijo mengemukakan “Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.”⁹ Data sekunder adalah yang sudah siap pakai.¹⁰ Contoh data sekunder antara lain peraturan perundang-undangan dan buku-buku ilmiah. Oleh karena itu, penelitian yuridis normatif tidak memerlukan lokasi penelitian. Sebab, bahan-bahan hukum sudah didokumentasikan dalam perpustakaan, pengadilan, kantor-kantor pemerintah, kantor-kantor

⁹ Hotma P. Sibuea, *Diktat Metode Penelitian Hukum*, Tanpa Penerbit, Jakarta, 2007, hlm. 76.

¹⁰ *Ibid.* ✓

lembaga negara atau tempat-tempat lain yang berfungsi untuk menyimpan data kepustakaan. Data sekunder tersebut penulis dapatkan dari Perpustakaan Nasional RI dan Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

2. Pendekatan

Sebagai penelitian hukum dengan metode penelitian yuridis normatif, pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan sejarah (*historical approach*).¹¹ Penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara memahami, mengungkap dan menafsirkan makna norma-norma hukum yang menjadi bahan hukum penelitian. Norma-norma hukum itu dipahami, diungkap dan ditafsirkan maknanya dengan penafsiran yang ada dalam ilmu hukum.

Penelitian hukum dengan pendekatan sejarah (*historical approach*) pada dasarnya merupakan suatu penelitian asal-usul dan taraf-taraf perkembangan suatu sistem hukum atau undang-undang yang berlaku dalam suatu masyarakat tertentu.¹² Soerjono Soekanto mengemukakan “Penelitian sejarah hukum berusaha untuk mengadakan identifikasi penelitian terhadap tahap-tahap perkembangan sistem (tata) hukum atau dalam arti sempit penelitian terhadap tahap-tahap perkembangan suatu perundang-undangan.”¹³ Pendekatan sejarah perlu dilakukan untuk mengetahui dan memperoleh pemahaman yang baik dan tepat mengenai

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.96

¹² Hotma P. Sibuea, *op.cit*, hlm. 118.

¹³ *Ibid.* ✓

suatu sistem hukum (tata hukum) atau suatu undang-undang yang mengatur suatu bidang tertentu dengan cara meneliti sejarah pembentukan oleh pembentuk peraturan perundang-undangan tersebut.

3. Bahan Hukum

Penelitian hukum bertujuan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dengan maksud untuk menjawab masalah hukum yang sudah diidentifikasi sebelumnya. Bahan-bahan hukum adalah bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat dari sudut pandang hukum.¹⁴ Bahan-bahan hukum dapat dibagi atas 3 (tiga) macam jika ditinjau dari sudut kekuatan mengikatnya masing-masing, yaitu:

- a. Bahan hukum primer, seperti UUD 1945, Undang-Undang atau Perpu, Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, dan lain-lain.
- b. Bahan hukum sekunder, misalnya buku dan jurnal ilmiah yang berisi pendapat para pakar hukum;
- c. Bahan hukum tersier, misalnya kamus bahasa, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.¹⁵

Bahan-bahan hukum yang disebutkan di atas dibedakan atas dasar kekuatan mengikatnya masing-masing.¹⁶ Bahan hukum primer seperti UUD 1945, undang-undang, peraturan pemerintah, dan lain-lain mempunyai kekuatan mengikat yang lebih kuat dari pada bahan hukum sekunder dan tersier. Sebab, bahan hukum primer adalah norma-norma hukum positif yang ditetapkan dan ditegakkan oleh negara yang memiliki

¹⁴ *Ibid*, hlm 66.

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 33.

¹⁶ Hotma P. Sibuea, *op.cit*, hlm. 66.

kekuasaan untuk memaksakan berlakunya peraturan perundang-undang itu kepada setiap orang.

Bahan-bahan hukum sekunder mempunyai kekuatan yang lebih lemah dari pada bahan-bahan primer. Sebab, kekuatan mengikat bahan-bahan hukum sekunder tidak dipaksakan oleh negara seperti halnya bahan-bahan hukum primer. Kekuatan mengikat bahan-bahan hukum sekunder terletak pada sikap penerimaan dan keyakinan akan kebenaran dari pendapat atau teori yang dikemukakan dalam buku-buku ilmiah dan jurnal-jurnal ilmiah tersebut.¹⁷ Isi buku-buku ilmiah dan jurnal-jurnal ilmiah adalah pendapat para pakar hukum dibidangnya masing-masing. Oleh karena itu kekuatan mengikat pendapat atau teori yang tercantum dalam buku ilmiah atau jurnal ilmiah tersebut terletak pada sikap penerimaan atau penolakan orang banyak terhadap pendapat tersebut. Fungsi dari bahan-bahan hukum sekunder adalah memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer.

Bahan-bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang terlemah kekuatan mengikatnya diantara ketiga bahan hukum. Kekuatan mengikat bahan-bahan hukum tersier hanya didasarkan pada suatu kesepakatan (konvensi).¹⁸ Dalam hal ini istilah-istilah (kata) yang terdapat didalam kamus bahasa tiap negara berbeda-beda. Bahasa Inggris menyebut hakim dengan kata "*judge*" dan bahasa Belanda dengan kata "*rechter*". Bahan

¹⁷ *Ibid*, hlm. 67.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 69.

hukum tersier berfungsi untuk memberikan penjelasan atau keterangan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau penggalian data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung kemasyarakat (lapangan).¹⁹ Akan tetapi, dilakukan dimana data kepustakaan itu berada.

Data kepustakaan tidak selalu tersimpan diperpustakaan tetapi bisa ada dimana saja sehingga penggalian data kepustakaan secara praktis tidak harus dilakukan diperpustakaan. Data kepustakaan bisa terdapat di pengadilan, kantor-kantor lembaga negara atau tempat-tempat lain yang berfungsi untuk menyimpan data kepustakaan tersebut.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Pengolahan bahan-bahan hukum dalam rangka penelitian yuridis normatif meliputi berbagai aktivitas intelektual (aktivitas akal budi), sebagai berikut :

- a. Memaparkan hukum yang berlaku.
- b. Menginterpretasi hukum yang berlaku
- c. Menganalisis hukum yang berlaku dan
- d. Mensistematisasi hukum yang berlaku.²⁰

¹⁹ Hotma P Sibuea, *op.cit*, hlm.70.

²⁰ *Ibid*, hlm 27.

Hukum itu merupakan produk manusia atau bangsa sebagai bentuk ungkapan isi hati, pikiran, dan perasaan manusia. Oleh karena itu untuk memahami ilmu hukum salah satu cara yang paling penting adalah dengan melakukan interpretasi atau penafsiran hukum.

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian ditafsirkan dengan cara-cara penafsiran yang ada dalam ilmu hukum. Penafsiran yang ada dalam ilmu hukum antara lain penafsiran gramatikal (penafsiran menurut tata bahasa), penafsiran sistematis, dan penafsiran historis. Penafsiran pada hakikatnya adalah usaha atau aktivitas untuk menetapkan atau menentukan makna atau mengungkap makna yang terkandung dalam norma-norma hukum.²¹ Logemann menyatakan “Dalam melakukan penafsiran hukum, seorang hakim wajib untuk mencari maksud dan kehendak pembuat undang-undang dan tidak dapat melakukan penafsiran terhadap undang-undang sedemikian rupa sehingga menyimpang dari yang dikehendaki oleh pembuat undang-undang itu.”²² Dengan kata lain, seorang penafsir terikat kepada kehendak pembentuk undang-undang. Hal ini berarti bahwa dalam melakukan penafsiran, penafsir harus berusaha mengungkap kembali ke permukaan kehendak pembuat undang-undang yang tercantum dalam teks undang-undang. Penafsiran yang demikian dapat disebut sebagai penafsiran yang bersifat reproduktif.²³

²¹ *Ibid*, hlm. 29.

²² *Ibid*, hlm. 31.

²³ *Ibid*.✓

6. Analisis Bahan Hukum

Analisis hukum dalam pengertian Dogmatika Hukum adalah suatu aktivitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui.²⁴ Dalam Dogmatika Hukum yang dianalisis adalah norma hukum dan bukan data empiris.

Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma-norma hukum adalah logika dan bahasa.²⁵ Oleh karena itu, dalam Dogmatika Hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. Jadi, tujuan melakukan analisis hukum adalah untuk dapat mengungkap kandungan norma hukum sehingga dapat diketahui :

- a. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan suruhan (*gebod*),
- b. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan larangan (*verbod*) atau,
- c. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan kebolehan (*mogen*).²⁶

Jika sudah berhasil mengungkap isi dan sifat dari suatu kaidah (norma) hukum seperti dikemukakan diatas, masih ada langkah yang harus dilakukan dalam rangka analisis hukum tersebut.²⁷ Tindakan yang harus dilakukan yaitu melihat hubungan antara kandungan norma hukum yang sedang diteliti dengan kandungan norma hukum yang lain. Hubungan norma-norma hukum itu meliputi kandungan norma-norma hukum di

²⁴ *Ibid*, hlm.33.

²⁵ *Ibid*. ✓

²⁶ *Ibid*. ✓

²⁷ *Ibid*, hal. 34

antara pasal-pasal dalam suatu undang-undang maupun kandungan norma hukum antara pasal-pasal dari undang-undang yang berbeda.

Norma-norma hukum yang dianalisis kemudian disistematisasi atau disusun secara sistematis. Sistematisasi hukum artinya menata norma-norma hukum dalam suatu tatanan atau jaringan yang bersifat koheren (saling meneguhkan) dan sistematis.²⁸ Beberapa undang-undang dari suatu bidang yang sama atau dari berbagai bidang yang berbeda dapat ditata dalam suatu tatanan sehingga tampak hubungannya.

A. **Sistematika Penulisan**

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konsepsional dan Kerangka Pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata
- B. Asas Kebebasan Berkontrak

²⁸ *Ibid.* ✓

C. Pengertian Wanprestasi

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Wanprestasi dan Akibat Hukum Suatu Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

B. Putusan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/Pdt.G/2007/PN. Bks

1. Kasus Posisi

2. Amar Putusan

BAB IV PEMBAHASAN

A. Hakikat Wanprestasi dan Akibat Hukumnya Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Hakikat Wanprestasi

2. Akibat Hukum Wanprestasi

B. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/Pdt. G/ 2007/ PN. BKS

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran