

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Masalah

Kenyataan bahwa manusia merupakan makhluk sosial (*zoon politicon*) yang selalu bergantung pada interaksi dengan manusia lain melahirkan fakta bahwa manusia tidak dapat hidup sendiri terutama dalam hal pemenuhan kebutuhan kehidupannya karena sejatinya manusia adalah makhluk yang tidak sempurna dan terbatas sehingga membutuhkan manusia lain dalam menyokong aspek-aspek kehidupan yang tidak dapat dipenuhinya sendiri. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan kehidupan ini, manusia kerap memperoleh sesuatu melalui perdagangan yang didasari oleh perjanjian atau kesepakatan.

Berbeda dengan masa kini, barter adalah suatu sistem perdagangan zaman dulu dimana para pihak yang terlibat secara sepakat menukar barang atau jasa yang dimiliki yang dianggap bernilai kurang lebih setara tanpa melibatkan alat pembayaran. Semakin dinamisnya perkembangan zaman, manusia mengenal suatu alat pembayaran yang memiliki nilai yang dapat dipersamakan dengan nilai suatu barang atau jasa yang diperdagangkan seperti uang, emas, dan lain-lain. Namun dalam praktiknya sistem barter masih tetap diterapkan dan diakui sah dalam kehidupan masyarakat saat ini selama adanya kesepakatan antar pihak yang terlibat.

Filosofi yang mendasari konsep kesepakatan ini berakar pada asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian. Berdasarkan hukum perdata, kata sepakat menunjukkan adanya persetujuan yang saling mengikat antara pihak-pihak tersebut terkait dengan hak dan kewajiban yang disepakati untuk dijalankan. Perjanjian yang telah dibuat dan kemudian disepakati oleh kedua belah pihak akan menimbulkan suatu “Perikatan”. Dimana perikatan itu sendiri berarti suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua atau lebih pihak, yang memberi hak pada yang pihak yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari pihak yang lainnya, sedangkan pihak yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Perjanjian juga sering disebut *Verbinten* mengandung pengertian yaitu 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 prestasi.¹

Pemahaman yang mendalam tentang filosofi dan pengertian kesepakatan dalam hukum perdata Indonesia menjadi penting untuk menjelaskan aspek-aspek keabsahan dan implementasi perjanjian, serta hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan perdata. Secara yuridis, perjanjian yang dibentuk secara tertulis maupun tidak tertulis atau lisan adalah sah apabila perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum.

¹ Joko Sriwidodo; Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, (Yogyakarta, Kepel Press, 2021), hal. 103

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdato. Pasal 1320 KUHPerdato merupakan instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.²

KUHPerdato tidak membatasi syarat sahnya perjanjian berdasarkan bentuknya, sehingga masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya karena perjanjian lisan juga sah dan memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdato dan selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis. Sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.³ Dengan demikian kehendak tersebut harus diberitahukan pada pihak lain, tidak menjadi soal apakah disampaikan secara

² Billy Dicko Stepanus Harefa; Tuhana, *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/PDT.G/2015/PN.YYK)*, Privat Law, 2016, Vol. 4, No. 2, hal. 117

³ Ibid

lisan atau tertulis, dan bahkan dengan bahasa isyarat pun atau dengan cara membisu sekalipun dapat terjadi perjanjian asal ada kata sepakat.⁴

Wanprestasi adalah salah satu konsep yang diatur dalam KUHPerdara yang secara linguistik berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*". Kata "*wan*" memiliki arti "buruk" atau "jelek", sementara "*prestatie*" berarti "prestasi" atau "karya". Jadi, secara harfiah, wanprestasi dapat diartikan sebagai "prestasi yang buruk" atau "karya yang jelek". Wanprestasi terjadi ketika seseorang yang berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi tidak melaksanakan atau melaksanakannya secara tidak benar, atau tidak melaksanakan prestasi tersebut pada waktu yang telah ditentukan atau dalam batas waktu yang wajar. Dalam hal ini, pihak yang wanprestasi bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul akibat pelanggaran kewajibannya.

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji.⁵ Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta, Liberty, 2004), hal. 98

⁵ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta, Prenadamedia Group, 2014), hal. 81

d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁶

Sebagaimana KUHPerdata memberikan kebebasan dalam membentuk suatu perikatan, maka lahirlah perjanjian antara penggugat dengan tergugat yang menjadi dasar pada perkara wanprestasi dengan nomor putusan 224/Pdt. G/2020/PN.Cbi, dimana dinyatakan telah terjadi kesepakatan antara penggugat dengan tergugat yang dibentuk secara lisan atas dasar rasa saling percaya satu sama lain. Sedarhananya, perjanjian ini disusun dalam rangka pendanaan pengurusan dan pengambilan surat-surat tanah yang sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bogor serta akta-akta jual beli di notaris/PPAT namun belum dibayarkan biayanya untuk bidang-bidang tanah milik tergugat oleh penggugat dengan imbalan tergugat bersedia membagi dua (*fifty-fifty*, 50 persen-50 persen) dari luas tanah yang berhasil diurus/diambil/ditebus sertifikatnya dari Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bogor dan kantor notaris/PPAT sebagai keuntungan bagi penggugat dengan menyepakati skema pembagian tanah milik prnggugat dan tergugat.

Setelah pihak penggugat menyetujui dan selanjutnya diurusnyalah surat-surat tanah milik tergugat. Namun sampai pada tahun 2016, setelah berhasil diterbitkannya 7 (tujuh) sertifikat dan 5 (lima) Akta Jual-Beli (AJB), penggugat berniat untuk mendorong tergugat untuk segera menjual bidang tanah yang telah bersertifikat dengan tujuan selain sebagai modal untuk melanjutkan pembiayaan pengurusan sertifikasi 5 (lima) bidang-bidang tanah milik tergugat lainnya

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, Intermasa, 2005), hal. 45

sebagaimana direncanakan semula sekaligus untuk mengembalikan pinjaman-pinjamannya kepada ibu dan saudara-saudaranya. Namun hingga 2018 tergugat sulit untuk dihubungi sehingga kesepakatan untuk penjualan 7 (tujuh) SHM tersebut pun menjadi terkatung-katung dan kembali menjadi tidak jelas. Bahkan ternyata berdasarkan fakta yang dilihat sendiri oleh penggugat di lokasi, di atas bidang-bidang tanah tersebut telah dipatok-patok dan telah dilakukan proses pematangan tanah bahkan dibuatkan *site-plan* oleh tergugat/anggota keluarganya untuk dijadikan perumahan.

Setelah dilakukannya beberapa upaya hukum seperti mediasi dan somasi yang dilayangkan penggugat kepada tergugat untuk mengingatkan tergugat mengenai kewajiban-kewajibannya dalam urusan perjanjian yang sudah disepakati kedua belah pihak namun tak kunjung ada kejelasan. Oleh karena itu, maka dinilai bahwa perbuatan tergugat telah memenuhi unsur perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dengan tidak melakukan seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkatnya dalam bentuk skripsi dengan judul "KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi)".

II. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan perjanjian lisan dalam perjanjian pembiayaan pengurusan sertifikat tanah?

2. Bagaimana bentuk wanprestasi dengan tidak dipenuhinya perjanjian dalam perjanjian lisan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum putusan hakim dalam memutus perkara tentang wanprestasi antara penggugat dengan tergugat?

III. Tujuan dan Manfaat Penulisan

A. Tujuan

Berdasarkan judul yang telah diuraikan penulis sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian lisan antara penggugat dengan tergugat dalam putusan perkara Nomor 224/Pdt. G/2020/PN Cbi menurut hukum perjanjian;
2. Untuk mengetahui dan memahami penggolongan wanprestasi dengan tidak dipenuhinya janji dalam perjanjian;
3. Untuk mengetahui kesesuaian pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara dengan Nomor 224/Pdt. G/2020/PN Cbi tentang wanprestasi terhadap perjanjian lisan terhadap ketentuan yang berlaku.

B. Manfaat

Penulis berharap penelitian ini dapat dipergunakan dan memberi manfaat untuk:

1. Melalui penulisan skripsi, saya dapat mempelajari secara mendalam teori dan konsep-konsep hukum yang terkait dengan topik penelitian saya, sehingga meningkatkan pemahaman saya tentang sistem hukum yang berlaku;

2. Memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum dengan menyajikan pemikiran, analisis, dan penelitian yang orisinal dan dapat memberikan wawasan baru terhadap isu-isu hukum yang relevan, khususnya perihal wanprestasi pada perjanjian lisan.

IV. Kerangka Teori dan Konseptual

A. Kerangka Teori

Dalam rangka melaksanakan suatu penelitian diperlukan adanya suatu kerangka teoritis sebagaimana dijelaskan oleh Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa setiap penelitian haruslah disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis.⁷ Teori sebagai pisau analisis yang akan dipergunakan dalam penelitian ini antara lain adalah:

1. Teori Kebebasan Berkontrak

Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak adalah seseorang bebas dalam mengadakan perjanjian, yang terpenting ialah kebebasan mengenai isi perjanjian.⁸ Prinsip kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas kepada pihak-pihak untuk melakukan negosiasi, menentukan syarat-syarat kontrak, dan memilih untuk memasuki perjanjian atau tidak.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985), hal. 37

⁸ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung, CV. Pustaka Setia, 2011), hal. 137

Asas kebebasan berkontrak ini dalam pelaksanaannya dibatasi oleh tiga hal sesuai yang ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu perjanjian itu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Artinya, kebebasan berkontrak tidak boleh digunakan untuk melakukan tindakan yang melanggar hukum atau merugikan pihak lain. Selain itu, terdapat juga batasan-batasan yang ditetapkan oleh undang-undang atau regulasi khusus yang mengatur beberapa jenis perjanjian, seperti perjanjian jual beli, sewa-menyewa, dan perjanjian asuransi. Dengan demikian, teori kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara memberikan kerangka hukum yang mengatur prinsip-prinsip kebebasan berkontrak, sambil tetap memperhatikan batasan-batasan yang ada dalam hukum yang berlaku.

2. Teori Kontrak Ekspresif

Teori ini merupakan suatu teori yang sangat kuat berlakunya, bahwa setiap kontrak yang dinyatakan dengan tegas (ekspresif) oleh para pihak, baik secara lisan maupun tertulis, sejauh memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sahnya kontrak.⁹ Teori Kontrak Ekspresif adalah salah satu pendekatan dalam hukum kontrak yang menekankan pentingnya komunikasi yang jelas dan tegas antara pihak-pihak yang berkontrak. Menurut teori ini, sebuah kontrak dianggap terbentuk ketika pihak-pihak secara eksplisit menyatakan niat mereka dengan menggunakan

⁹ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh, Unimal Press, 2013), hal. 18

kata-kata tertulis atau lisan yang mengindikasikan persetujuan mereka terhadap syarat-syarat perjanjian. Teori Kontrak Ekspresif juga memandang bahwa jika ada ketidakselarasan antara kata-kata yang digunakan dalam perjanjian, maka kata-kata tersebut harus diartikan secara wajar dan sesuai dengan makna biasa yang dimiliki. Dalam konteks ini, Teori Kontrak Ekspresif menggarisbawahi pentingnya komunikasi yang tepat dan jelas dalam menciptakan perjanjian yang sah dan menghindari potensi ketidakselarasan atau konflik di kemudian hari.

3. Teori Kontrak Quasi

Teori kontrak quasi, dalam konteks hukum perdata, mengacu pada suatu teori yang digunakan untuk mengakui adanya hubungan yang mirip dengan kontrak, meskipun tidak ada persetujuan langsung antara pihak-pihak yang terlibat. Teori ini mendasarkan dirinya pada prinsip keadilan dan kepatutan, di mana pengadilan dapat mengakui dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam situasi yang secara substansial mencerminkan persyaratan dan kepentingan kontrak. Dalam konteks ini, pengadilan dapat menganggap adanya hubungan kontraktual secara implisit atau kontraktual secara fiksi untuk melindungi hak-hak para pihak dan menegakkan prinsip keadilan.

Teori ini mengajarkan bahwa dalam hal-hal tertentu, dan apabila dipenuhi syarat-syarat tertentu, maka hukum dapat menganggap adanya

kontrak di antara para pihak dengan berbagai konsekuensinya.

Sungguhpun dalam kenyataannya kontrak tersebut tidak pernah ada.¹⁰

B. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti.¹¹ Selanjutnya menurut H. Zainuddin Ali mengatakan, bahwa kerangka konseptual akan dijelaskan mengenai pengertian-pengertian tentang kata-kata penting yang terdapat dalam penulisan ini, sehingga tidak ada kesalahpahaman tentang arti kata yang dimaksud.¹² Adapun pengertian kata-kata yang akan dipergunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu pelanggaran atau ketidakmampuan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu kontrak atau perjanjian. Dalam konteks hukum perdata, wanprestasi terjadi ketika pihak yang berkontrak tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut. Wanprestasi dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain yang terlibat dalam perjanjian, dan dapat menjadi dasar untuk tuntutan ganti rugi atau upaya penyelesaian sengketa.

2. Kesepakatan Lisan

¹⁰ Ibid

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI-Press, 1986), hal. 132

¹² H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009), hal. 221

Dalam konteks hukum perdata merujuk pada perjanjian atau kesepakatan yang dibuat secara lisan atau melalui komunikasi lisan yang meskipun tidak memiliki bentuk tertulis, namun dapat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis jika memenuhi syarat-syarat sahnya suatu kontrak. Penting untuk dicatat bahwa dalam beberapa situasi, perjanjian tertulis mungkin diperlukan untuk memenuhi persyaratan formal tertentu, tetapi dalam banyak kasus, kesepakatan lisan memiliki keabsahan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis.

3. Kerjasama

Dalam konteks hukum perdata, "kerjasama" merujuk pada hubungan antara pihak-pihak yang saling bekerja sama untuk mencapai tujuan bersama atau menyelesaikan suatu masalah. Kerjasama dalam hukum perdata melibatkan kesepakatan antara pihak-pihak yang berkontrak untuk bekerja sama secara sukarela dan saling mendukung dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Pihak-pihak yang terlibat dalam kerjasama saling berbagi informasi, sumber daya, dan keterampilan untuk mencapai hasil yang diinginkan. Kerjasama ini biasanya diatur oleh perjanjian yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak serta mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi ketidaksepakatan. Dalam hukum perdata, kerjasama menjadi prinsip penting dalam menjaga hubungan yang saling menguntungkan antara pihak-pihak yang berkontrak dan mencapai keberhasilan dalam pelaksanaan perjanjian.

4. SHM (Sertifikat Hak Milik)

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh lembaga pertanahan yang berwenang sebagai bukti sah atas kepemilikan hak milik atas tanah. SHM mencatat secara rinci informasi mengenai pemilik tanah, batas-batas tanah, hak-hak yang terkait, serta beban-beban yang mungkin ada. SHM memiliki kekuatan hukum yang kuat dan memberikan kepastian mengenai kepemilikan tanah, sehingga sangat penting dalam transaksi properti seperti jual beli atau sewa menyewa tanah.

Dalam hukum perdata, Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki peran penting dalam pembuktian perkara wanprestasi. Ketika terjadi wanprestasi, yaitu ketidakpatuhan salah satu pihak terhadap kewajiban yang disepakati dalam kontrak, SHM dapat menjadi alat bukti yang kuat untuk memperkuat tuntutan pihak yang dirugikan. SHM dapat digunakan untuk membuktikan kepemilikan dan hak-hak atas tanah yang menjadi subjek kontrak, sehingga memperkuat argumen bahwa pelanggaran terhadap kontrak telah terjadi. Dengan demikian, SHM berperan dalam membantu pembuktian perkara wanprestasi dalam hukum perdata, memberikan dasar hukum yang kuat bagi pihak yang mengalami kerugian akibat ketidakpatuhan dalam kontrak properti.

5. AJB (Akta Jual Beli)

AJB adalah singkatan dari Akta Jual Beli, yang merupakan dokumen hukum yang digunakan dalam transaksi jual beli properti di Indonesia yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli

sebagai bukti sah dari transaksi jual beli properti, seperti tanah atau bangunan. AJB merupakan bukti otentik tentang adanya perpindahan hak kepemilikan dari penjual ke pembeli. Akta Jual Beli dibuat oleh seorang notaris yang sah, dan berisi rincian tentang objek jual beli, harga, identitas pihak-pihak yang terlibat, serta persyaratan dan ketentuan lainnya yang menjadi dasar transaksi tersebut. AJB memiliki kekuatan hukum yang kuat dan memberikan kepastian kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Dokumen AJB diperlukan untuk melakukan pendaftaran kepemilikan tanah yang baru setelah proses transaksi jual beli selesai.

6. Keabsahan

Dalam konteks hukum perdata, "keabsahan" merujuk pada kondisi atau persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian atau tindakan hukum dianggap sah dan mengikat secara hukum. Keabsahan merupakan aspek penting dalam hukum perdata karena menjamin bahwa perjanjian atau tindakan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Dalam hukum perdata, keabsahan menjadi relevan dalam konteks pembuktian perkara wanprestasi yang melibatkan perjanjian lisan. Dalam situasi di mana perjanjian dilakukan secara lisan tanpa adanya dokumen tertulis, pembuktian keabsahan menjadi lebih menantang. Pihak yang mengklaim wanprestasi harus membuktikan bahwa

perjanjian lisan tersebut memenuhi syarat-syarat keabsahan, seperti adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, kemampuan hukum pihak-pihak, serta pemenuhan persyaratan formal yang diperlukan. Dalam hal ini, bukti-bukti lain seperti saksi atau bukti-bukti lain yang mendukung dapat digunakan untuk membuktikan keabsahan perjanjian lisan dan menegakkan hak-hak yang dilanggar dalam perkara wanprestasi.

7. Akta Otentik

Akta otentik adalah dokumen resmi yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, seperti notaris atau pejabat pemerintah. Dokumen ini berisi pernyataan dan fakta yang disampaikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi atau peristiwa tertentu, dan memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum, melindungi hak-hak pihak yang terlibat, serta menjadi bukti yang sah dalam transaksi perdata, seperti jual beli properti, perjanjian bisnis, atau pembuatan wasiat. Akta otentik memiliki keabsahan yang diakui secara hukum tanpa memerlukan pembuktian tambahan. Kekuatan pembuktian materiil yaitu secara hukum (yuridis) suatu akta otentik memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.¹³

8. Akta Bawah Tangan

¹³ Hadi Suwignyo, *Keabsahan Cap Jempol Sebagai Pengganti Tanda Tangan Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Jurnal Studi Kenotariatan Notarius, 2009, Vol. 1, No. 1, hal. 2-4

Akta bawah tangan adalah perjanjian atau dokumen yang dibuat secara tertulis oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa melibatkan pejabat umum atau notaris. Dokumen ini disebut "bawah tangan" karena tidak memerlukan proses formalitas atau tanda tangan dari pejabat yang berwenang. Meskipun akta bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuat dengan akta otentik, dokumen ini tetap memiliki nilai hukum dan dapat digunakan sebagai bukti dalam perselisihan perdata. Dalam konteks hukum perdata, akta bawah tangan dapat berisi perjanjian jual beli, kontrak sewa menyewa, atau perjanjian lainnya. Namun, untuk memperkuat keabsahan dan kekuatan pembuktian akta bawah tangan, pihak-pihak yang terlibat dapat mengesahkannya melalui notaris atau melakukan tindakan tambahan yang diatur oleh hukum setempat.

Dalam hal pembuktian perkara wanprestasi, akta bawah tangan memiliki relevansi yang penting. Ketika terjadi wanprestasi, di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya yang diatur dalam perjanjian, akta bawah tangan dapat digunakan sebagai bukti untuk memperkuat klaim pihak yang dirugikan. Meskipun bukti akta bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuat dengan akta otentik, dokumen tersebut tetap dapat menjadi alat bukti yang memperkuat argumen tentang adanya perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dan kewajiban yang dilanggar. Selain itu, bukti-bukti lain seperti saksi atau bukti elektronik dapat digunakan untuk mendukung keabsahan dan substansi

dari akta bawah tangan. Oleh karena itu, dalam pembuktian perkara wanprestasi, akta bawah tangan dapat menjadi elemen penting yang membantu pihak yang dirugikan dalam menegakkan hak-haknya dalam transaksi perdata.

V. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan hasil yang sesuai yang diharapkan penulis dan dapat dipertanggungjawabkan, maka data yang konkret dalam penelitian ini, maka metode yang digunakan penulis adalah:

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktriner, penelitian perpustakaan, atau studi dokumenter. Dikatakan penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan yang lain. Disebut juga penelitian perpustakaan atau studi dokumen dikarenakan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan, seperti buku-buku, dan dokumen-dokumen resmi dari pemerintah.¹⁴

B. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah Deskriptif Analisis merupakan suatu metode analisis statistik yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai subjek penelitian yang di teliti berdasarkan data variabel yang

¹⁴ H. Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, (Bandung, Alfabeta, 2017), hal. 27

diperoleh dari kelompok subjek tertentu. Manfaat yang diperoleh dari penggunaan analisis deskriptif adalah mendapatkan gambaran lengkap dari data baik dalam bentuk verbal atau numerik yang berhubungan dengan data yang penulis teliti.

C. Sumber Data

Pada penelitian ini penulis hanya menggunakan sumber data dari telaah pustaka (*library research*) dimana data yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan dengan membaca literatur-literatur terkait dengan persoalan yang dikaji dan peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan. Kemudian mencatat hal-hal yang perlu untuk dijadikan bahan penulisan. Penelitian kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Hukum Universitas Nasional, Perpustakaan Nasional Republik Indonesia dan koleksi buku elektronik pribadi penulis. Di dalam literatur hukum, maka sumber data dalam penelitian hukum normatif disebut dengan bahan hukum. Bahan hukum merupakan bahan yang dapat dipergunakan dengan tujuan untuk menganalisis hukum yang berlaku. Bahan hukum yang dipergunakan untuk dianalisis dalam penelitian hukum normatif terdiri atas:¹⁵

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara. Bahan hukum primer yang penulis gunakan dalam

¹⁵ *Ibid.*, hal. 68

penelitian ini adalah Putusan Nomor: 224/Pdt. G/2020/PN Cbi dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, buku teks, hasil-hasil penelitian dalam jurnal dan majalah, atau pendapat para pakar di bidang hukum.¹⁶

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum.

D. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data bahan hukum penelitian penulis dilakukan cara studi dokumen. Studi dokumen (*document study*); adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi tidak boleh diketahui oleh pihak tertentu. Sumber dokumen hukum meliputi: Peraturan Perundang-Undangan Undang-undang, (Hakim) Pengadilan, Pihak yang berkepentingan, Ahli hukum, Peneliti hukum.¹⁷

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan

¹⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram, Mataram University Press, 2020), hal.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 66

hukum tersier. Bahan hukum yang digunakan membutuhkan validitas dan memiliki reliabilitas yang dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki tingkat konsistensi yang tinggi.¹⁸ Sebab hal ini sangat mempengaruhi suatu penelitian.

E. Pengolahan dan Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengolahan data analisis kualitatif. Analisis kualitatif yakni dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan, maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Dimana data yang diperoleh tidak menggunakan rumus atau data statistik, melainkan berupa uraian-uraian, bahkan aturan yang satu dengan yang lainnya yang tidak bertentangan.

VI. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam penulisan dalam pengembangan studi kasus terhadap isi penelitian skripsi ini, maka diperlukan kerangka penulisan yang sistematis. Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang diorganisirkan ke dalam sub bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 67

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Tentang Perjanjian
2. Perjanjian Lisan
3. Wanprestasi

BAB III FAKTA/OBYEK PENELITIAN

Penulis akan menguraikan tentang perjanjian lisan antara penggugat dengan tergugat, terutama kasus posisi, pertimbangan hakim dan putusannya.

BAB IV KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi)

Penulis akan menguraikan tentang kesepakatan lisan antara penggugat dengan tergugat, mengenai ada tidaknya perbuatan wanprestasi, serta analisa perbandingan antara pertimbangan dan putusan hakim dengan ketentuan hukum yang berlaku.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis akan menyampaikan kesimpulan dari keseluruhan penelitian dan saran sebagai penutup dari penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN