

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukan hal yang mudah di tengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Upaya untuk mendapatkantanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli,<sup>1</sup> kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang di kenal dengan perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.<sup>2</sup> Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal

---

<sup>1</sup> Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2019.

<sup>2</sup> Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Cet. ke-2, (Bandung, Ikatan Notaris Daerah Jawa Barat, 1990), hal. 430.

akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah. Dengan kata lain, pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Hal ini sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) bahwa, “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli” berjanji dan

mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>3</sup> Untuk menciptakan kepastian hukum antara individu dengan individu lainnya antara lain adalah dengan adanya Hukum perjanjian yang merupakan hukum yang mengatur mengenai permasalahan yang mengatur tentang perjanjian antara individu atau para pihak itu sendiri.

Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat para pihak, tetapi juga penafsiran, pelaksanaan akibat dari perjanjian tersebut. Istilah *overeenkomst* diterjemahkan menurut KUHPerduta dan Prof. Subekti sebagai perjanjian. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji seorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal.<sup>4</sup> Sementara menurut pasal 1313 KUHPerduta, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerduta syarat sahnya suatu perjanjian yaitu kata sepakat, kecakapan hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi tiga macam, yaitu: *pertama*, Perjanjian untuk memberikan suatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPerduta). *Kedua*, Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPerduta). Dan ketiga, Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPerduta).

Dalam suatu prinsip yang berlaku pada hukum jaminan adalah kreditur tidak

---

<sup>3</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial) Edisi I*, Cet. ke-1, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hal. 157.

<sup>4</sup> Muhammad Wildan dan Imam Asmarudin. "Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 1, 2020, hal. 70-82.

diperbolehkan meminta suatu janji atau perjanjian agar memiliki benda yang dijaminakan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-undang Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Prinsip ini untuk mencegah terjadinya ketidakadilan yang akan terjadi jika kreditur memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah utang debitur kepada kreditur. Karena itu, benda jaminan tersebut harus dijual dan kreditur berhak mengambil uang hasil penjualan tersebut sebagai pelunasan piutang. Apabila masih ada kelebihan, maka sisa hasil penjualan tersebut harus dikembalikan kepada debitur.

Banyak kreditur berupaya menghindari larangan ini dengan membuat perjanjian jual beli dengan iming-iming hak membeli kembali untuk menyelubungi perjanjian yang sebenarnya hubungan Utang Piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan. Kreditur mensyaratkan membuat perjanjian jual beli tanah dan menjanjikan akan mengembalikan hak apabila utang sudah dilunasi (jual beli dengan hak membeli kembali).<sup>5</sup>

Dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka, oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>5</sup> Kementerian Republik Indonesia, *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses pada tanggal 26 Desember 2023.

pokok Agraria (selanjutnya disingkat Undang-Undang Pokok Agraria), peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.<sup>7</sup> Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal:

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang- piutang.
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Jual beli dengan hak membeli kembali untuk menutupi perjanjian utang piutang pada nyatanya terjadi dalam masyarakat. Hal demikian tercermin di dalam Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb yang mengadili perkara perdata antara Adriana Daindo selaku Penggugat dengan Stefabus Bani, Albertina Koni Dawa, dan Enos Bulu Bani yang masing-masing bertindak selaku Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Persengketaan antara para pihak beranjak dari ihwal perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dari Para Tergugat terhadap Surat Pernyataan Pinjam Meminjam Uang tanggal 2 September 2018 dan tanggal 9 September 2018 yang masing masing sebesar Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta

rupiah) dan Rp 6.000.000,00 (Enam Juta Rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1187, surat ukur tanggal 14 Desember 2007 Nomor : 24/RD/2007, seluas : 555 M2 atas nama : Enos Bulu Bani yang terletak di Desa Rada Mata, Kecamatan Loura, Kabupaten Sumba Barat Daya, Propinsi Nusa Tenggara Timur.<sup>6</sup>

Menurut Penggugat, bahwa atas dasar permintaan peminjaman uang dari Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 02 September 2018 maupun permintaan pinjaman dari Tergugat I pada tanggal 09 September 2018, maka Penggugat menyetujui permintaan pinjaman tersebut, sehingga pada tanggal 02 September 2018, Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II dan pada tanggal 09 September 2018 Penggugat kembali menyerahkan uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) kepada Tergugat I. Oleh karena itu, total uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pinjaman sebesar Rp 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah).<sup>7</sup>

Pinjaman uang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 02 September 2018 sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) maupun tanggal 09 September 2018 sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dibuat dalam bentuk Surat Pernyataan Pinjam Meminjam Uang disertai jaminan dari Tergugat I dan Tergugat II berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1187, Surat Ukur, tanggal 14 Desember 2007 Nomor: 24/RD/2007 atas nama Tergugat III (Enos Bulu Bani), seluas 555 M2 terletak di Desa Rada Mata, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya, dengan batas-batas sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 18.

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 3.

*pertama*, Sebelah Barat dengan Yunus Uumbu Lele; *kedua*, Sebelah Timur dengan Soleman Saingo Kaka; *ketiga*, Sebelah Utara dengan jalan desa; dan *keempat*, Sebelah Selatan dengan Soleman Saingo Kaka.<sup>8</sup>

Kesepakatan dari Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dimuat dalam Surat Pernyataan Pinjam Meminjam Uang, tanggal 02 September 2018, adalah “Pihak I (Tergugat I) telah meminjam uang sebanyak Rp 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) kepada Pihak II (Penggugat) dan akan dikembalikan pada tanggal 02 Oktober 2018, sebagai jaminan Pihak I (Tergugat I) menyerahkan Sertifikat Tanah (Enos Bulu Bani selaku Tergugat III). Jika pada tanggal tersebut di atas, saya (Tergugat I) tidak melunasi pinjaman saya (Tergugat I), maka barang jaminan tersebut menjadi milik Pihak II (Penggugat).”<sup>9</sup>

Surat Pernyataan Pinjam Meminjam Uang, tanggal 02 September 2018 antara Pengugat selaku Pemberi Pinjaman dengan Tergugat I selaku Penerima Pinjaman, turut ditandatangani oleh Tergugat II selaku isteri sah dari Tergugat I dan Tergugat III (Enos Bulu Bani) selaku Pemegang Hak atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1187, Surat Ukur, tanggal 14 Desember 2007 Nomor: 24/RD/2007, yang dijaminan kepada Penggugat. Bahkan alasan penting yang membuat penggugat setuju dan memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan tanah sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Nomor: 1187, Surat Ukur, tanggal 14 Desember 2007 Nomor: 24/RD/2007 diserahkan kepada Penggugat, disertai Surat Kuasa, tanggal 02 September 2018 dari Tergugat III selaku Pemberi Kuasa kepada Tergugat I selaku Penerima Kuasa yang pada dasarnya

---

<sup>8</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 3.

<sup>9</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 3-4.

menyatakan “Pihak Pertama (Tergugat III) memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Tergugat I) untuk mempergunakan Sertifikat Tanah dari Pihak Pertama (Tergugat III) guna pengurusan sebagai jaminan.”<sup>10</sup>

Lebih lanjut Surat Pernyataan Pinjam Meminjam Uang pada tanggal 09 September 2018 sebagai tambahan pinjaman oleh Tergugat I dari Penggugat sebesar Rp. 6000.000,- (enam juta rupiah) juga memuat kesepakatan yang menyatakan “..... Pihak I (Tergugat I) telah meminjam uang sebanyak Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) kepada Pihak II (Penggugat) dan akan dikembalikan pada tanggal 09 September 2018. Sebagai jaminan Pihak I (Tergugat I) menyerahkan Sertifikat Tanah ENOS BULU (Tergugat III). Jika pada tanggal tersebut di atas, saya (Tergugat I) tidak melunasi pinjaman saya (Tergugat II), maka barang jaminan tersebut menjadi milik Pihak II”.<sup>11</sup> Secara ringkas, atas perkara yang menjadi objek penelitian ini, Majelis Hakim pun mengadili bahwa:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.185.000,00(dua juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah).<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian yang telah dituliskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang timbul terkait kasus tersebut dengan melakukan penelitian tesis yang berjudul “**Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah yang Timbul karena Piutang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri**

---

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 4.

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 4.

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb, hal. 25-26.



## **Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb).”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, penulis merumuskan suatu permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang?
2. Apa akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan Utang Piutang?
3. Bagaimana pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb?

### **C. Tujuan Peneiitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan Utang Piutang.
3. pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb.

## D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari sisi teoritis maupun praktis:

1. Dari sisi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sehingga dapat menambah wawasan, pengetahuan khususnya mengenai Hukum Perjanjian. Dengan adanya tulisan ini dapat memberikan gambaran mengenai keabsahaan perjanjian jual beli yang didasari oleh hubungan Utang Piutang.
2. Dari sisi praktis,
  - a. Bagi masyarakat, dapat sebagai masukan bagi masyarakat untuk mengetahui mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang didasari oleh hubungan utang piutang. sehingga dapat menjadi referensi.
  - b. Bagi penegak hukum, diharapkan dapat memberikan masukan dalam rangka menemukan kepastian hukum khususnya di bidang hukum perjanjian.
  - c. Bagi praktisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu masukan dalam menentukan suatu kebijakan terkait dengan obyek masalah yang dikaji.

## E. Kerangka Teori dan Konseptual

### 1. Kerangka Teori

Peter Mahmud Marzuki dalam karyanya “Penelitian Hukum” menguraikan bahwa kedudukan teori dalam penelitian hukum sangat berguna bagi siapa pun yang hendak mengembangkan suatu bidang kajian hukum tertentu. Tujuannya,

dalam rangka meningkatkan dan memperkaya pengetahuan mereka dalam menerapkan ketentuan hukum.<sup>13</sup> Pada penelitian ini, Penulis menggunakan 3 (tiga) teori yakni: teori perlindungan hukum, teori perjanjian, dan teori kepastian hukum.

#### a. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum secara bahasa dapat dipersamakan dengan *legal protection theory* dalam bahasa Inggris dan *theorie van de wetterlijke bescherming* dalam bahasa Belanda. Selain itu, dalam bahasa Jerman, teori perlindungan hukum identik dengan *theorie der rechtliche schutz*.<sup>14</sup> Tujuan perlindungan ialah memberikan rasa aman bagi setiap warga negara. Rasa aman dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang terbebas atau terhindar dari bahaya, gangguan, ketidaktentraman, atau ketakutan terhadap sesuatu hal. Dengan mengutip Satjipto Rahardjo, Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain di mana perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menggunakan semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>15</sup>

Lebih lanjut, secara lebih komprehensif Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani menguraikan bahwa pengertian teori perlindungan hukum yaitu, “teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. 1, Cet. 7, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 73.

<sup>14</sup> Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi ke-1, Cetakan ke-3, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 259.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 262.

diberikan oleh hukum kepada subjeknya.”<sup>16</sup> Dari pengertian itu, maka unsur-unsur teori perlindungan hukum yakni: (a) terdapat bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan; (b) subjek hukum; dan (c) objek perlindungan hukum.<sup>17</sup>

## b. Teori Perjanjian

Secara literal, teori perjanjian atau teori kontrak memiliki pengertian yang sama dengan *the contract theory* dalam bahasa Inggris dan *contract theorie* dalam bahasa Belanda.<sup>18</sup> Teori kontrak secara lengkap dapat diartikan sebagai teori yang menganalisis perihal hubungan atau persetujuan yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, yang kemudian subjek yang satu berkewajiban untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak yang lain berhak atas sesuatu.<sup>19</sup>

Sejalan dengan itu, bila diuraikan maka objek kajian di dalam teori kontrak meliputi: (a) hubungan hukum para pihak; (b) adanya subjek hukum; dan (c) adanya hak dan kewajiban.<sup>20</sup> Hubungan hukum (*legal relationship*) atau yang dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechtverhouding*, merupakan suatu keadaan yang berkaitan atau berhubungan dengan hukum, yang kemudian menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang dimaksud itu yakni timbulnya hak dan kewajiban. Lalu, subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban. Hak dapat dikonsepsikan sebagai kewenangan atau kekuasaan dari para pihak guna melakukan sesuatu, berbuat sesuatu atau

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 263.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis* (Buku Kedua), Edisi ke-1, Cetakan ke-1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 239.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 240-241.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 241.

tidak berbuat sesuatu yang timbul karena telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Sementara mengenai kewajiban atau yang dalam bahasa Inggris dapat disamakan dengan istilah *duty* atau *obligation* dapat dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilakukan oleh para pihak.<sup>21</sup>

### c. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum sejatinya memuat 2 (dua) pengertian, yaitu:

- 1) adanya aturan yang bersifat umum membuat subjek hukum mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan
- 2) merupakan perwujudan dari keamanan hukum bagi subjek hukum dari kesewenang-wenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu subjek hukum dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara kepadanya.<sup>22</sup>

Sebab demikian, ketiadaan kepastian hukum berpotensi memunculkan ketidaktahuan mengenai apa yang harus diperbuatnya dan karenanya berakibat pada keraguan dan keresahan. Hal itu berangkat dari pemahaman atas hukum yang memiliki tugas untuk menjamin kepastian hukum di dalam masyarakat.<sup>23</sup>

Hukum selain harus mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan antara satu dengan yang lainnya dan mencapai keadilan, namun juga patut mencari keseimbangan antara tuntutan keadilan dengan tuntutan ketertiban atau kepastian hukum.<sup>24</sup> Sebab itu, kepastian hukum berkedudukan sangat

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 23.

<sup>23</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hal. 41.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 37.

penting dan termasuk dari salah satu tujuan hukum, di samping tujuan mencapai keadilan dan kemanfaatan hukum.

## 2. Kerangka Konseptual

Kata “konsep” (*concept*) dapat diartikan sebagai abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus. Menurut Nana Sudjana, dan Awal Kusumah, terma konsep merupakan suatu istilah yang sulit didefinisikan secara pasti. Hal ini karena sifatnya amat abstrak, namun tetap memungkinkan untuk diilustrasikan. Setiap konsep menunjuk pada suatu kejadian, peristiwa atau gejala yang dapat langsung diamati, yang memuat makna atau jalan pikiran tertentu. Sebagai contoh, konsep tentang energi atau inteligensi, dua-duanya adalah sesuatu yang abstrak, sulit diwujudkan, namun demikian gejalanya dapat diamati dan dapat dilakukan pengukuran.<sup>25</sup>

Dalam ilmu-ilmu alam, suatu konsep dapat diukur dengan jelas. Sebut saja misalnya tentang energi, gaya luas dan masih banyak lagi yang lainnya. Hal ini tentunya berbeda dengan ilmu-ilmu sosial yang karakteristiknya abstrak dan sukar digambarkan. Oleh kaenanya, konsep-konsep sosial yang pada umumnya menggambarkan fenomena sosial, patut didefinisikan dengan jelas guna dapat dipahami.<sup>26</sup> Berikut diuraikan konsep-konsep yang digunakan Penulis di dalam penelitian tesis ini.

---

<sup>25</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi Tesis serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hal. 60-61.

<sup>26</sup> *Ibid.*

### a. Perikatan

Perikatan memiliki keterkaitan erat dengan perjanjian. Suatu kejadian atau peristiwa yang mendahului adanya perikatan disebut perjanjian, sehingga akibat dari perjanjian maka timbul perikatan.<sup>27</sup> Artinya, perikatan muncul karena adanya perjanjian. Perlu ditekankan, bahwa pemahaman terhadap makna perikatan lebih luas dibandingkan dengan perjanjian karena di dalam perikatan pula diatur hal-hal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber dari perjanjian, yakni perikatan yang lahir dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Selain itu, perikatan lain yang tidak lahir dari perjanjian adalah perikatan yang muncul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berlandaskan pada perjanjian seperti yang diatur di dalam Pasal 1354 KUHPerduta.<sup>28</sup>

Subekti menjelaskan bahwa perikatan merupakan suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara 2 (dua) orang, yang memberikan hak pada yang satu guna menuntut barang atau harta benda sesuatu dari yang lainnya, sedangkan pihak yang lainnya itu berkewajiban memenuhi ketentuan tuntutan itu, di mana pihak yang berhak menuntut dapat disebut pihak berpiutang atau kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dapat disebut atau dinamakan sebagai pihak berutang atau debitor.<sup>29</sup>

Pasal 1233 *juncto* Pasal 1352 KUHPerduta, sumber perikatan yaitu

---

<sup>27</sup> Irzan, *Azas-Azas Hukum Perdata, Suatu Pengantar*, Bagian Kedua, Cetakan ke-3, (Jakarta: LPU UNAS, 2019), hal. 460.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 462.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal. 463.

perjanjian dan dari undang-undang. Lebih lanjut, perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dikategorisasikan menjadi 2 (dua) macam yaitu perikatan yang timbul dari undang-undang saja dan perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan orang. Kemudian, untuk perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan orang dapat digolongkan lagi ke dalam 2 (dua) macam yakni, perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang dibolehkan (*zaakswaarneming*) dan dari perbuatan yang melanggar atau melawan hukum (*onrechtmatige daad*).<sup>30</sup>

#### **b. Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal. Sementara menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari hal ini dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dalam perjanjian yaitu: (a) ada para pihak; (b) ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut; (c) ada tujuan yang akan dicapai; (d) ada prestasi yang akan dilaksanakan; (e) ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan; dan (f) ada syarat-syarat tertentu.

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting, yaitu: **pertama, berasaskan konsensualisme**. Yaitu bahwa suatu perjanjian lahir telah sejak ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>31</sup> Hal ini sesuai dengan syarat sah suatu

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 465.

<sup>31</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*,



perjanjian (Pasal 1320 KUHPer). Pada pasal tersebut, ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dari para pihak. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>32</sup>

***Kedua, kebebasan berkontrak atau Sistem terbuka (Open System).***

Asas ini berarti bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya. Asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPer). Asas ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

***Ketiga, Pacta Sunt Servanda.*** Yaitu suatu perjanjian menjadi hukum bagi pihak yang membuat perjanjian, sehingga para pihak harus mematuhi isi perjanjian. perjanjian berlaku hanya bagi pada pihak yang membuatnya.

***Keempat, Itikad baik.*** Asas itikad baik tercantum dalam pasal 1338 ayat

---

(Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hal. 90.

<sup>32</sup> Wawan Muhawan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hal. 139-141.

(3) KUHPerdota yang menyebutkan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berarti dalam keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Sehingga pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.<sup>33</sup>

**Kelima, bersifat pelengkap (optional).** Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan maka berlakulah ketentuan undang-undang.

Penting dikemukakan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdota syarat sahnya suatu perjanjian yaitu: *pertama*, kecakapan. *Kedua*, kecakapan. *Ketiga*, adanya suatu objek tertentu. Dan *keempat*, ada klausa (sebab) yang halal.

### c. Perjanjian Jual - Beli

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal baik, di mana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah di perjanjikan (Pasal 1457 KUHPer). Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 142.

barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran atas penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang hal tersebut bukan perjanjian jual beli melainkan tukar menukar atau barter.<sup>23</sup> Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang tersebut itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerduta).

Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme.<sup>34</sup> Persoalan lain yang perlu diperhatikan adalah masalah resiko didalam perjanjian jual-beli. Resiko atas barang objek perjanjian jual beli tidak sama, terdapat perbedaan sesuai dengan sifat dan keadaan barang yang menjadi objek. Resiko dalam jual beli diatur dalam KUHPerduta sebagai berikut:

*Pertama*, jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak pembelian adalah tanggungan si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460 KUHPerduta). *Kedua*, Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang atau diukur (Pasal 1461 KUHPerduta). *Ketiga*, jika barang yang dijual menurut si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur (Pasal 1462 KUHPerduta). Dan *keempat*, Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh pembeli jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1466 KUHPerduta).

---

<sup>34</sup> Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hal. 405.

Menurut Subekti,<sup>35</sup> jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan “menjual”, sedangkan dari pihak lain yang dinamakan melakukan perbuatan “membeli”. Dengan demikian jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.

#### d. Utang Piutang

Pasal 1754 KUHPerdara berbunyi bahwa, “*Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.*” Dalam Pasal ini diatur tentang pengertian Utang Piutang antara pemberi utang dan penerima utang adalah meminjamkan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian bahwa orang yang meminjam akan mengembalikannya sejumlah uang yang dipinjam. Pengertian utang menurut Undang-undang Kepailitan dan PKPU Nomor 37 tahun 2004 adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau undang-undang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

---

<sup>35</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1985), hal. 1.

#### e. Jaminan

Pengertian jaminan menurut Pasal 1131 KUHPerdota adalah “segala kebendaan milik si beruang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan seseorang”. Pasal 1131 KUHPerdota menentukan suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditur atas hutang yang telah diterimanya tanpa adanya jaminan secara khusus maka segala harta kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Menurut Rachmadi Usman, Jaminan (*zakerheid cautie*) merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang akan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomi sebagai tanggungan atas pinjaman atau urang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>36</sup>

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan.<sup>37</sup> Sebagai jaminan yang lahir berdasarkan undang undang, pembebanan jaminan umum tidak dilakukan dalam format atau bentuk tertentu, baik lisan atau tertulis, jaminan umum akan secara otomatis melekat pada pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok

---

<sup>36</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Edisi 1, Cetakan 8, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 148.

<sup>37</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hal. 58.

yang disepakati. Meskipun tidak diperjanjikan dalam perjanjian pokok jaminan umum akan melekat dan membebani debitor ketika debitor tidak menentukan jaminan secara khusus (jaminan kebendaan atau perorangan) dibebankan dalam perjanjian Utang Piutang atau kredit tersebut.

## **F. Metode Penelitian**

Soerjono Soekanto menguraikan bahwa penelitian 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.”<sup>38</sup> Selanjutnya menurut Muhaimin, penelitian merupakan suatu aktivitas ilmiah yang berhubungan dengan analisis dan konstruksi, di mana dilaksanakan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Sistematis berarti dilakukan secara terencana dan melalui tahapan-tahapan yang jelas. Kemudian metodologis berarti menggunakan cara tertentu dan dilakukan secara konsisten, yakni tidak ada hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu, sehingga didapat hasil berupa temuan ilmiah baik berupa produk, proses maupun analisis ilmiah.<sup>39</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan di dalam penulisan tesis ini ialah penelitian hukum normatif atau yang bisa disebut pula dengan penelitian yuridis normatif. Soetandyo Wignjosoebroto mengistilahkan penelitian hukum normatif sebagai penelitian hukum doktrinal, yang dapat diartikan sebagai penelitian-penelitian atas hukum yang dikonsepsikan berdasarkan doktrin yang dianut oleh Peneliti

---

<sup>38</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hal. 18.

<sup>39</sup> *Ibid.*

dan/atau yang mengembangkannya.<sup>40</sup>

Penelitian hukum normatif bermula dari norma-norma hukum, lalu menuju ke fakta-fakta sosial. Apabila didapati kesenjangan antara keduanya, maka yang harus diubah ialah fakta-fakta sosialnya guna sesuai dengan fakta hukum. Hal itu disebabkan karena hukum itu telah lengkap dan final di samping mengikat sehingga yang harus diubah ialah fakta sosialnya. Dengan pemahaman yang demikian, maka hukum berfungsi sebagai sarana ketertiban sosial.

Zulfadli Barus menguraikan bahwa seorang peneliti dalam penelitian yuridis normatif mulai bekerja dari fenomena yuridis menuju ke fakta-fakta sosial karena berangkat dari asumsi bahwa hukum itu dianggap final dan memiliki posisi lebih tinggi dibanding masyarakat. Apabila kemudian terdapat perbedaan antara apa yang diinginkan hukum dengan apa yang diinginkan masyarakat, maka yang harus diubah adalah keinginan masyarakat guna disesuaikan dengan ketentuan atau kehendak hukum. Masyarakatlah yang harus mengikuti hukum bukan sebaliknya. Hukum memiliki supremasi sehingga tujuan hukum yang ingin dicapai ialah kepastian hukum.<sup>41</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Untuk mengurai permasalahan hukum yang akan dianalisis, maka diperlukan pendekatan-pendekatan penelitian. Pendekatan diartikan sebagai sarana untuk memahami dan mengarahkan isu atau permasalahan hukum yang dianalisis. Oleh karenanya, melalui pendekatan penelitian tersebut Peneliti diharapkan

---

56. <sup>40</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-1, (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2018), hal.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 59.

mendapatkan informasi dari berbagai aspek yang berhubungan dengan permasalahan atau isu hukum yang sedang dicari jawabannya.

Johnny Ibrahim menggolongkan pendekatan penelitian hukum normatif ke dalam 7 (tujuh) pendekatan, yang meliputi: (a) pendekatan perundang-undangan; (b) pendekatan konseptual; (c) pendekatan analitis; (d) pendekatan perbandingan; (e) pendekatan historis; (f) pendekatan filsafat; dan (g) pendekatan kasus.<sup>42</sup> Pada penelitian ini, pendekatan penelitian yang digunakan yaitu: pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan digambarkan sebagai pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>43</sup> Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui penelusuran kasus-kasus yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.<sup>44</sup>

### **3. Sumber dan Bahan-Bahan Hukum Penelitian**

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen-dokumen dan penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang terdiri atas:

a. Bahan hukum primer merupakan bahan yang mempunyai kekuatan secara yuridis, salah satunya yaitu:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 56.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 57.



- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
  - 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
  - 5) Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb.
  - 6) Dan lain-lain.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>45</sup> Bahan yang tidak mempunyai kekuatan hukum secara yuridis meliputi: buku, majalah, surat kabar, literatur, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan Hukum Perjanjian, Jual Beli, atau Utang Piutang.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>46</sup> Serta bahan hukum yang berfungsi sebagai sumber data pelengkap bagi penulis seperti kamus, internet, dan ensiklopedia hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik memperoleh atau mengumpulkan bahan hukum yang dilakukan pada penulisan tesis ini yaitu dilakukan melalui penelusuran dan studi dokumentasi, baik melalui toko buku, perpustakaan dan website, serta tempat-tempat lainnya

---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012), hal. 13.

<sup>46</sup> *Ibid.*

yang menyimpan arsip (dokumen) yang berhubungan dengan permasalahan atau isu penelitian. Dalam pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier tersebut, yakni menggunakan teknik studi dokumen atau dapat pula dilakukan dengan menggunakan sistem kartu (*card system*), yang selanjutnya diinventarisir dan dikelompokkan sesuai dengan masing-masing rumusan masalah. Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun melakukan penelaahan bahan hukum melalui sarana media internet.<sup>47</sup>

#### 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik atau metode analisis yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu metode analisis yang bersifat kualitatif, di mana dilakukan dengan cara melakukan penafsiran terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode ini memiliki tujuan untuk menafsirkan hukum atau menginterpretasi apakah terhadap bahan-bahan hukum yang ada, terutama pada bahan-bahan hukum primer ditemukan kekosongan, antinomi dan kekaburan norma hukum.<sup>48</sup>

#### G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan disusun oleh penulis yaitu :

#### BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab Pendahuluan ini menguraikan sub-sub Bab yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 64-65.

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal. 67.

teori dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN JUAL BELI, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, DAN UTANG-PIUTANG**

Pada bab II ini menguraikan tinjauan umum yang berkenaan dengan tema penelitian yaitu: perjanjian jual beli, peralihan hak atas tanah, dan perihal utang piutang.

## **BAB III FAKTA HUKUM DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI WAIKABUBAK NOMOR 22/PDT.G/2020/PN.WKB**

Pada bab III ini menguraikan fakta-fakta hukum di dalam Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb yang meliputi: (1) para pihak; (2) kasus posisi; (3) pertimbangan Majelis Hakim; dan (4) putusan Majelis Hakim.

## **BAB IV PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG TIMBUL KARENA PIUTANG BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI WAIKABUBAK NOMOR 22/PDT.G/2020/PN.WKB**

Pada bab IV ini menguraikan analisis yuridis atas rumusan masalah penelitian yang hendak dijawab, yaitu: *pertama*, bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang. *Kedua*, apa akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan utang piutang. Dan *ketiga*, bagaimana pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb.

## **BAB V PENUTUP**

Pada Bab V bagian penutup ini memuat kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah dilakukan.

