

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN
HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan
Nomor: 364/ Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn)**

SKRIPSI

OLEH:

**N E L M A
NPM: 11.840.0105**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2014**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH
SECARA CICILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri
Medan Nomor: 364/Pdt.G/2009/Pn.Mdn)

NAMA : Nelma
NPM : 118400105
FAKULTAS : HUKUM
BIDANG STUDI : KEPERDATAAN

DISETUJUI OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

(Taufik Siregar, SH.MHum)

(Muazzul SH.MHum)

DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Prof.H.Syamsul Arifin, SH.MH)

Tanggal lulus : 1 Agustus 2015

Lembar Pernyataan

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah di tuliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 15 oktober 2015

Nelma

Npm : 118400105

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 364/ Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn)

OLEH:

N E L M A

NPM: 11.840.0105

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan skripsi ini tentang kasus jual beli rumah secara cicilan dimana pihak pengembang maupun juga pihak perbankan atas pihak-pihak lainnya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli rumah secara cicilan tidak memberikan hak yang seharusnya dimiliki debitur setelah selesainya pembayaran cicilan rumah tersebut. Keadaan ini tentunya amat sangat merugikan pihak debitur selaku pihak yang membayar cicilan rumah.

Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah bagaimana suatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan memiliki identifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dan apakah akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan?

Untuk membahas permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan pada Pengadilan Negeri Medan.

Hasil penelitian dan analisis menjelaskan suatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan memiliki identifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena adanya suatu perbuatan yang digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum berupa tindakan tidak memberikan sertifikat rumah yang telah dibayar lunas kepada para ahli waris. Perbuatan tidak memberikan sertifikat rumah tersebut adalah perbuatan kesalahan pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan korban pemilik rumah baik materil maupun moril. Akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan maka kepada para pelaku perbuatan melawan hukum dikenakan sanksi perdata berupa membayar kerugian moril yang diderita korban perbuatan melawan hukum dan apabila uang tersebut tidak dibayarkan maka kepada pelaku dapat dikenakan membayar uang paksa atau *dwang soom*.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli, Rumah Cicilan

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH SECARA CICILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 364/Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn)”**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH., M.Hum. selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak **Taufik Siregar, SH. M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing I.
- Bapak **Muazzul, SH, M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing II.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

- Rekan-rekan se-almamater.
- Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan kasih dan sayangnya kepada penulis, khususnya dalam memberikan didikan dan arahan kepada penulis tentang pentingnya ilmu pengetahuan.

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.



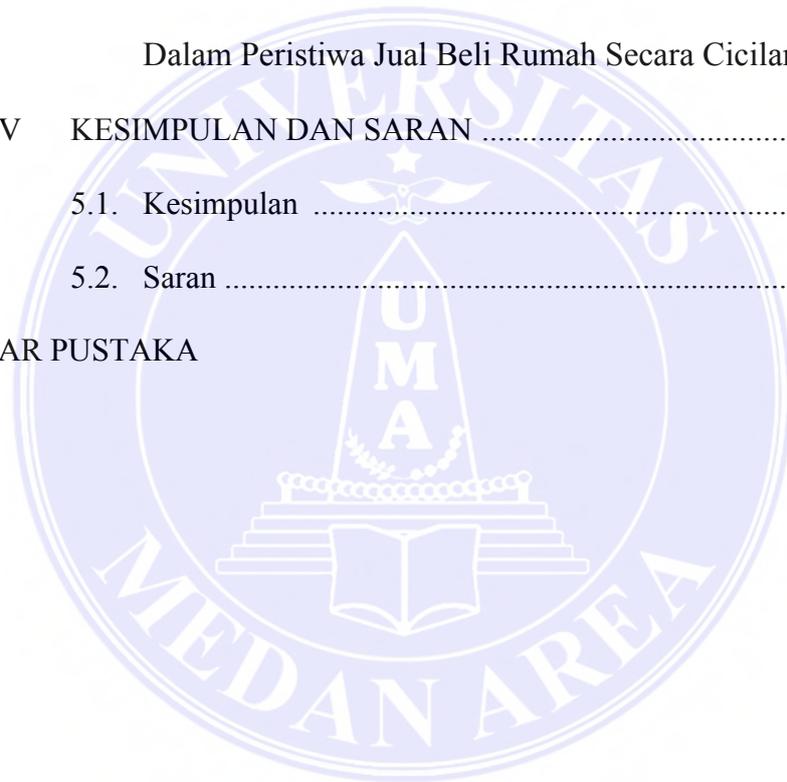
Medan, Desember 2014

NELMA
NPM : 11.840.0105

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.3. Pembatasan Masalah	6
1.4. Perumusan Masalah	6
1.5. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	7
BAB II LANDASAN TEORI	8
2.1. Uraian Teori	8
2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	8
2.1.2. Sebab-Sebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum.....	12
2.1.3. Pengertian Perjanjian	15
2.1.4. Pengertian Perjanjian Jual Beli	34
2.2. Kerangka Pemikiran	38
2.3. Hipotesis	40
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1. Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian	41
3.2. Teknik Pengumpulan Data	42

3.3. Analisis Data	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
4.1. Suatu Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Cicilan Memiliki Identifikasi Sebagai Perbuatan Melawan Hukum	44
4.2. Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peristiwa Jual Beli Rumah Secara Cicilan	58
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	68
5.1. Kesimpulan	68
5.2. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*basic need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.¹

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana private, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.²

¹ Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. PT.Pusaka Grahatama, Jakarta, 2009, hal. 45.

² *Ibid*, hal. 46.

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu. Rumah-rumah yang dibangun oleh pengusaha dalam suatu wilayah tertentu dijual pengusaha secara cash dan secara cicilan atau secara kredit.

Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat. perkataan kredit tidak saja dikenal masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer. Manusia adalah *homo economicus* dan manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya.³ Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya, yaitu salah satunya adalah memiliki rumah.

Kepemilikan rumah secara cicilan merupakan suatu konsep bagi pemilikan rumah khususnya kepada pihak-pihak yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar secara tunai. Sistem cicilan menjelaskan bahwa debitur membayar harga sebuah rumah beserta tanahnya secara bertahap.

³ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta. Rajawali Pers, 2010, hal. 11.

Sistem cicilan ini sangat membantu masyarakat yang berkeinginan untuk memiliki rumah.

Pemilikan rumah secara cicilan tentunya dilakukan oleh para pihak dengan perjanjian yang menjelaskan hak dan kewajiban para pihak secara bertimbal balik. Disatu pihak pengembang memiliki kewajiban menyediakan rumah sesuai spesifikasi yang dijanjikan dan di pihak lainnya debitur berkewajiban membayar nilai rumah seperti yang diperjanjikan. Setelah nilai cicilan rumah yang dikredit tersebut selesai dilaksanakan maka pada tingkatan terakhir pihak kreditur sebagai diwajibkan memberikan tanda bukti kepemilikan rumah berupa sertifikat/surat tanah kepemilikan rumah.

Namun kenyataannya pada beberapa kasus jual beli rumah secara cicilan pihak pengembang maupun juga pihak perbankan atas pihak-pihak lainnya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli rumah secara cicilan tidak memberikan hak yang seharusnya dimiliki debitur setelah selesainya pembayaran cicilan rumah tersebut. Keadaan ini tentunya amat sangat merugikan pihak debitur selaku pihak yang membayar cicilan rumah. Selain tidak memiliki kekuatan hukum atas rumah yang dicicilnya karena surat kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan di atas masih ditahan oleh kreditur, kerugian lainnya adalah tidak dapatnya debitur melakukan aktivitas hukum atas tanah dan bangunan tersebut, sedangkan di satu sisi debitur sudah selesai melaksanakan kewajiban pembayarannya.

Kasus di atas ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 364/Pdt.G/2009/ PN. Mdn, dimana debitur telah selesai melakukan pembayaran secara cicilan atas objek sebuah tanah beserta bangunan di atasnya. Kasus tersebut dimulai ketika semasa hidupnya Alm. Tami Arcinus Berutu ianya ada membeli 1 (satu) unit rumah berikut tapak perumahannya dari Tergugat II selaku istri Tergugat I yang juga mendapat kuasa dari Tergugat I dengan luas tanah ± 121 M² terletak di Jln. Mawar IV No. 131, Kel. Helvetia, Kec. Medan Sunggal juga disebut Komplek Perumahan Umum Pembangunan Perumnas Nasional (PERUMNAS) Helvetia. Tergugat I membeli rumah dan tanah pekarangannya dari Ir. H. Sahruma Razali yang bertindak selaku Pimpinan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional Cabang I sebagaimana disebut dalam Akte Jual Beli Bangunan Rumah serta Tanah Tapak Dan Pekarangannya No. 116 tanggal 23 Maret 1982 yang dibuat dihadapan J.P. Situmeang, SH., Notaris di Medan, Tergugat I membeli objek perkara melalui fasilitas kredit.

Selama objek perkara beralih kepada orang tua Penggugat Alm. Tami Arcinus Berutu, segala kewajiban Tergugat I kepada Tergugat III dipenuhi oleh orang tua Penggugat yakni berupa membayarkan cicilan rumah tersebut kepada Tergugat III, bahkan setelah orang tua Penggugat meninggal dunia pun Penggugat bersama ahliwaris lainnya terus meneruskan membayar cicilan bulannya dan baru lunas dibayar pada tanggal 17 Desember 2008.

Setelah Penggugat melunasi cicilan rumah objek perkara Penggugat bersama ahliwarisnya lainnya meminta kepada Tergugat III selaku pihak pemegang Sertifikat Objek Perkara sebagaimana disebut dalam Akte Surat Kuasa untuk memasang Hipotik tertanggal 23 Maret 1982 untuk menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat selaku ahliwaris dari Alm. Tami Arcinus Berutu yang telah membeli objek perkara dari Tergugat I dan II. Akan tetapi Tergugat III tidak bersedia memberikan Sertifikat objek perkara kepada Penggugat maupun ahliwaris Alm. Tami Arcinus Berutu, sedangkan Tergugat I dan II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dimana dan oleh karena orang tua Penggugat telah membeli objek perkara dan telah pula membayar lunas cicilan rumah objek perkara, maka secara hukum Penggugat maupun ahliwaris Alm. Tami Arcinus Berutu berhak atas Sertifikat objek perkara.

Perbuatan Tergugat I, II dan III yang tidak mau menyerahkan Sertifikat Objek Perkara yang terletak di Jln. Mawar IV No. 131, Kel. Helvetia, Kec. Medan Sunggal juga disebut Kompleks Perumahan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUMNAS) Helvetia dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun moril.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mengambil judul tentang "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 364/Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn)".

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi sehubungan dengan pembahasan skripsi ini adalah:

1. Adanya itikada tidak baik salah satu pihak dalam perjanjian jual beli rumah secara cicilan.
2. Itikad tidak baik yang dimiliki salah satu pihak dalam perjanjian jual beli rumah secara cicilan merugikan pihak pembeli.
3. Dibutuhkan suatu alas hak yang kuat dalam proses perjanjian jual beli rumah secara cicilan.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diajukan maka penelitian ini dibatasi pada bidang penelitian tentang akibat hukum perbuatan melawan hukum dalam jual beli rumah secara cicilan dengan meneliti Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 364/ Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn.

1.4. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam pelaksanaan penelitian skripsi ini adalah:

1. Bagaimana suatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan memiliki identifikasi sebagai perbuatan melawan hukum?
2. Apakah akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui suatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan memiliki identifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan.

Adapun manfaat penelitian dan penulisan skripsi yang akan penulis lakukan adalah :

1. Sebagai suatu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dalam program strata satu (S-1) Program studi Hukum Keperdataan.
2. Penulis juga berkeinginan untuk menyumbangkan sedikit pengetahuan kepada almamater penulis terutama tentang akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan.
3. Kepada masyarakat luas penulis juga berharap agar tulisan ini dapat berguna terutama agar masyarakat mengetahui akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Hampir semua rumah-rumah di Negeri Belanda berloteng, bahagian rumah yang berada di bawah didiami oleh keluarga lain daripada rumah bagian atas. “Di Negeri Belanda tepatnya di Kota Zuthen pernah terjadi kejadian kran air rumah lantai atas terbuka sehingga airnya melimpah ke dalam rumah di bagian bawah, karena yang dapat menghentikan masuknya air dari luar rumah berada di lantai atas.⁴

Akan tetapi pemakai rumah di lantai atas tidak mau menutup meskipun telah diminta oleh pemakai rumah lantai bawah. Akibatnya kamar bagian bawah dan semua isi kamar itu menjadi rusak yang tentunya sangat merugikan pemakai rumah yang berada di bagian bawah.

Pemakai rumah di bagian atas itu digugat oleh pemakai rumah bagian bawah di depan Pengadilan berdasarkan suatu perbuatan yang melanggar hukum yang termasuk dalam Pasal 1401 BW Belanda. Tetapi gugatan itu ditolak oleh karena tiada pasal tertentu dari undang-undang menyuruh pemakai rumah pada bagian atas untuk menutup kran itu.

⁴ Wirjono Prodjodikoro. *Perbuatan melanggar Hukum*. Mandar Maju, Bandung, 2000. hal. 9.

Dalam contoh itu tampak sekali keganjilan jurisprudensi lama di Negeri Belanda itu, mudah dapat dimengerti betapa kecewanya masyarakat Negeri Belanda terhadap jalannya jurisprudensi lama (sebelum tahun 1919: *Juvrouw Arrest*).

Tetapi dengan keluarnya keputusan Hoge Raad Belanda tahun 1919 tanggal 31 Januari 1919 NY. 1919 pengertian melawan hukum telah ditafsirkan secara luas bahwa bukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, dan juga bertentangan dengan kewajiban sendiri ini dapat kita lihat dengan kasus di bawah ini.

Keputusan Hoge Raad 1919 tanggal 31 Januari 1919 Ny 1919 adalah sebagai berikut : Ada dua Kantor percetakan buku yang satu milik Cohen dan yang satu lagi milik Lindenbaum. Kedua kantor ini bersaing hebat satu sama lain, sehingga pada suatu hari pegawai dari Lindenbaum dibujuk oleh Cohen dengan memberikan hadiah dengan maksud agar memberitahukan pada Cohen daftar penawaran yang dilakukan oleh Lindenbaum dan memberikan pula nama-nama dari orang-orang yang melakukan pesanan di Kantor Lindenbaum atau minta keterangan harga-harga cetak.

Dengan tindakan ini Cohen mempunyai siasat agar orang suka pergi kekantornya dari pada ke kantor Lindenbaum. Kemudian tindakan Cohen yang sangat merugikan perusahaannya itu diketahui oleh Lindenbaum dan Lindenbaum melakukan gugatan ke depan pengadilan.⁵

Dimana tindakan Cohen itu adalah suatu perbuatan yang melanggar Pasal 1401 BW Belanda yang berbunyi sebagai berikut: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

⁵ *Ibid.*, hal. 8

Dalam tingkat pertama Cohen dikalahkan, pada tingkat banding Lindenbaum dikalahkan dengan dasar tindakan Cohen tidak dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena tidak dapat ditunjukkan satu pasal dari undang-undang yang dilanggar Cohen.

Pada tingkat kasasi Hoge Raad memenangkan Lindenbaum dengan mengatakan yang termasuk dari perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1401 BW Belanda termasuk suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain.

Dalam keputusan Hoge Raad 1919 ini, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur dari suatu perbuatan melawan hukum yang terkandung di dalam Pasal 1401 BW Belanda serupa dengan Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan baik yang bersifat positif maupun negatif, maksudnya setiap tingkah laku tidak berbuat,
2. Perbuatan itu harus bersifat melawan hukum,
3. Adanya kerugian,
4. Adanya kesalahan.

Perbuatan melawan hukum ini pada dasarnya di dalam KUH Perdata Indonesia menganut asas konkordansi sebab Indonesia sewaktu berada di bawah jajahan Belanda menerapkan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam BW Belanda, atau dengan kata lain KUH Perdata Indonesia mengadopsi BW

Belanda khususnya di dalam hal pengaturan perihal perbuatan melawan hukum ini yaitu dari Pasal 1401 BW Belanda kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Perihal azas konkordansi ini tidak saja dianut oleh Indonesia. Belanda sewaktu berada dalam jajahan Perancis juga menerapkan azas konkordansi ini yaitu dari ketentuan Code Civil Perancis. Dalam hal pengaturan perbuatan melawan hukum ini Belanda mengadopsinya dari Pasal 1382 Code Civil yang dimasukkan dalam Pasal 1382 BW Belanda.

Dari azas konkordansi tersebut maka diterapkanlah ketentuan-ketentuan tentang apa sajakah yang dikatakan perbuatan melanggar hukum tersebut. Melanggar hukum tidak hanya berarti melanggar segala yang bertentangan dengan UU tetapi juga berarti melanggar segala yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan yang harus diperhatikan dalam hubungan kemasyarakatan. Sejak ada putusan Hogeraad tersebut yang merupakan jurisprudensi, maka sejak itu bertambah banyak kasus perbuatan melawan hukum yang sampai di pengadilan.

Menurut Van Vollen Hoven bahwa “perbuatan melanggar hukum itu adalah suatu perbuatan yang tidak diperbolehkan. Istilah ini adalah sangat luas sekali dalam hal menyebutkan sesuatu yaitu : meliputi segala lapangan hidup manusia dalam suatu masyarakat”.⁶

Menurut Wirjono Prodjodikoro, istilah perbuatan melanggar hukum adalah: “agak sempit tidak saja perbuatan yang langsung melawan hukum

⁶ *Ibid.*, hal. 6.

melainkan perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain misalnya: peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun".⁷

Jelasnya bahwa sifat dari perbuatan melanggar hukum, bahwa tindakan itu menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan masyarakat dan kegoncangan itu hanya terdapat apabila peraturan-peraturan hukum dalam masyarakat dilanggar secara langsung, juga apabila melanggar kesusilaan, keagamaan, sopan santun di dalam masyarakat.

2.1.2. Sebab-Sebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum

Terjadinya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhinya adanya unsur kesalahan (*schuld*). Dengan mensyaratkan adanya kesalahan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, pembuat undang-undang berkehendak menekankan bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung jawab atas kerugian tersebut yang dipersalahkan padanya.

Kesalahan (*schuld*) juga digunakan dalam arti kealpaan sebagai lawan dari kesengajaan, demikian pula dibenarkan sebagai sinonim dari pada istilah perbuatan melawan hukum.

Kesalahan (*schuld*), mencakup kealpaan dan kesengajaan, biasanya kealpaan tersebut disebut dengan kesalahan. Dengan demikian pengertian kesalahan mencakup dua pengertian, yakni kesalahan dalam arti yang luas dan kesalahan dalam arti yang sempit dan kesengajaan.

⁷ *Ibid.* hal. 6-7.

Kesengajaan adalah sudah cukup bilamana orang pada waktu ia melakukan perbuatan atau pada waktu melalaikan kewajibannya sudah mengetahui bahwa akibat dari perbuatannya seseorang pasti menderita kerugian, sekalipun ia sudah mengetahuinya masih juga melakukan perbuatannya atau masih melalaikan kewajibannya.

Rahmat Setiawan menyatakan: tentang kesalahan ini terdapat dua teori yaitu obyektif dan subyektif.⁸

Arrest HR.9-12-1966 (kesalahan subjektif). Seorang anak berumur 5 tahun secara mendadak menyeberang jalan, pengendara sepeda motor yang berusaha menghindari tabrakan dengan anak tersebut mengalami kecelakaan. Perusahaan asuransi pengendara sepeda motor menuntut ayah si anak untuk mengganti rugi atas premi yang dibayarkan pada pengendara motor. Menurut Pengadilan Tinggi anak tersebut dapat dipersalahkan melanggar lalu lintas. Hoge Raad membatalkan keputusan tersebut dan menyatakan bahwa seharusnya diteliti apakah anak tersebut karena umurnya lebih bersifat kurang hati-hati daripada yang dapat diterapkan dari orang yang telah dewasa.⁹

Arrest HR. 20-12-1957 (Kesalahan objektif). Si Bello berjanji akan mengantar si Huyskamp ke suatu tempat. Perjalanan dilakukan dalam keadaan cuaca buruk dan jalanan licin. Selain kedua ban belakang gundul Bello juga mengendarai mobilnya dengan kecepatan tinggi meski kadang-kadang mobil

⁸ Rahmat Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Alumni, Bandung, 1982. hal. 26.

⁹ *Ibid.* hal. 27

selip hingga akhirnya mobil mengalami kecelakaan. Huyskamp menderita luka-luka berat, ia menuntut ganti rugi kepada Bello. Hoge Raad berpendapat bahwa pasal 1365 BW tidak membedakan antara kesengajaan dengan kelalaian, sekalipun Huyskamp hanya penumpang kendaraan, Bello tetap harus bertanggung jawab.¹⁰

Mengenai syarat kesalahan yang diartikan dalam arti objektif maka persoalan adalah apakah bahwa si pelaku pada umumnya dapat dipersalahkan mengenai suatu perbuatan tertentu, dalam arti bahwa ia harus dapat mencegah timbulnya akibat-akibat daripada perbuatannya yang konkrit.

Akan ada kesalahan dalam arti konkrit atau dalam arti objektif bilamana si pelaku seharusnya melakukan perbuatan secara lain dari yang telah dilakukannya. Si pelaku telah berbuat secara lain dari pada yang seharusnya dilakukan dan dalam hal ini sedemikian itu kesalahan dan sifat melawan hak menjadi satu.

Mengenai unsur kesalahan yakni bahwa untuk adanya kesalahan tidak boleh mensyaratkan adanya syarat tentang dapatnya dipertanggung jawabkan. Dalam hal mana suatu perbuatan adalah melawan hukum karena bertanggung jawab dengan ketentuan-ketentuan, moral atau lalu lintas, menurut pendapat Horman unsur kesalahan diserap oleh unsur sifat melawan hukum.

Bukanlah seorang anak kecil misalnya yang telah memecahkan kaca jendela rumah tetangganya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena menurut undang-undang Pasal 1367 KUH Perdata orang tuanyalah yang

¹⁰ *Ibid.*

bertanggung jawab atas perbuatan anak yang di bawah umur tersebut.

Pembuat undang-undang menerapkan istilah kesalahan dalam beberapa arti, yakni dalam arti :

1. Pertanggung jawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan itu.
2. Kealpaan sebagai lawan dari kesengajaan.
3. Sifat melawan hukum.

2.1.3. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹¹

Munir Fuady mengatakan Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam Bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris. Karena itu, istilah hukum perjanjian. Jika dengan istilah hukum perikatan dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ketiga KUH Perdata, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari undang-undang,

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hal. 1

maka dengan istilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.¹²

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa “definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas”.¹³

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹⁴

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 2.

¹³ Mariam Darius Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 89.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 225.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/*rechtbe-trekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu hak (*right*) dan kewajiban (*obligation*). Hubungan hukum yang berdasarkan perjanjian/kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihaknya.¹⁵ Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

¹⁵ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 7.

Berdasarkan hal tersebut maka satu pihak memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbinten*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.

Hukum kebendaan dikatakan bersifat tertutup, dan karenanya tidak boleh ditambah, diubah, dikurangi atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri, hukum kebendaan, seringkali juga disebut sebagai hukum yang memaksa.¹⁶

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht*/hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/*verbinten* baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/*rechthandeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *voorwerp* itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (*bepaalde persoon*).

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003, hal. 21.

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/*zakenrecht* dengan hukum perjanjian.

- a. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
- b. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
- c. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.¹⁷

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “ hak relatif “/*relatief recht*. Dia hanya mengatur hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.¹⁸

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu “*inviolable et sacre*” dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 sesuai dengan asas unifikasi hukum

¹⁷ Universitas Sumatera Utara, “Tinjauan Umum Tentang Kompensasi”, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25397/3/Chapter%20II.pdf>. Diakses tanggal 6 November 2014.

¹⁸*Ibid.*

pertanahan, Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) tidak dinyatakan berlaku lagi.

Terutama mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan jiwa pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.

Seperti telah dikemukakan di atas, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada *persoon* tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian:

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbinten* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikonkritisasi sebagai *verbinten*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *Waterkraan Arrest* (H.R. 10 Juni 1910).¹⁹

Verbinten/perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur

¹⁹ *Ibid.*

menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa. Akan tetapi tidak seluruhnya *verbinten* mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbinten*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbinten* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa. Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara:

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbinten*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

- c. *Verbinten* yang sempurna daya kekuatannya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh

hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.²⁰

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Ini berarti bahwa unsur hukum baru dapat dianggap ada, apabila suatu tingkah laku seseorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dengan kepentingan orang lain.

Wirjono Prodjodikoro, berpendapat: “Bahwa dalam hal gangguan oleh pihak ketiga, pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga, adalah sifat lain dari hak benda yaitu sifat absolut. Sedangkan dalam hukum perjanjian seseorang yang berhak, dapat dibidang mempunyai hak tak mutlak yaitu hanya dapat melaksanakan haknya terhadap seorang tertentu yakni orang pihak lain yang turut membikin perjanjian itu ”.²¹

Suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda, hukum perdata membedakan hak terhadap benda dan hak terhadap orang. Meskipun suatu perjanjian adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dengan orang, lebih tegasnya antara orang tertentu dengan orang lain tertentu. Artinya, hukum perdata tetap memandang suatu perjanjian sebagai hubungan hukum, di mana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji berkewajiban untuk melakukan suatu hal, dan

²⁰ *Ibid.*

²¹ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011. hal. 9.

orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu. Misalnya, A dan B membuat perjanjian jual beli, yaitu A adalah penjual dan B adalah pembeli, dan barang yang dibeli adalah sebuah lemari tertentu yang berada di dalam rumah A. Harga pembelian sudah dibayar, tetapi sebelum lemari diserahkan kepada B, ada pencuri yang mengambil lemari tersebut, sehingga lemari tersebut jatuh ke tangan seorang ketiga (C). Dalam hal ini B hanya berhak menegur A supaya lemari diserahkan kepadanya, dan B tidak dapat langsung menegur C supaya lemari tersebut diserahkan kepadanya.

Sifat hukum perjanjian ini berbeda dengan sifat hukum kebendaan. Pada hukum benda, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan benda. Sedangkan pada hukum perjanjian, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan orang berdasarkan perjanjian yang dibuat orang-orang tersebut.

Dengan sifat hukum perjanjian, yakni sifat perorangan, maka para pihak dapat dengan bebas menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, asal saja tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, yang artinya hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian ini merupakan hukum pelengkap, yaitu pasal-pasal itu dapat dikesampingkan apabila dikehendaki, oleh para pihak yang membuat perjanjian, mereka diperbolehkan mengatur sendiri sesuatu soal, namun tidak boleh melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

KUH Perdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Uraian di atas juga dikenal asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.²²

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

²² Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit*, hal. 225.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, pembeli menginginkan sesuatu barang penjual.²³

Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Contoh dari paksaan yang dapat mengakibatkan pembatalan persetujuan ialah ancaman dengan penganiayaan, dengan pembunuhan atau dengan membongkar suatu rahasia. Dalam mempertimbangkan sifat ancaman ini harus diperhatikan kelamin serta kedudukan orang-orang yang bersangkutan.²⁴

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

²³ R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 17.

²⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hal. 33.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan Undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Mengenai kekeliruan atau kesilapan Undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan. Menurut pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui, seandainya orang tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjian itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja.

Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, padahal itu bukan orang yang dimaksudkan, hanyalah namanya saja yang kebetulan sama.²⁵

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup jika seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini dikemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan:

²⁵ R. Subekti, *IOp.Cit.*, hal. 24.

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Perihal ketidak cakapan pada umumnya adalah sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya. Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat edarannya No. 3 Tahun

1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam hal perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengatakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekuensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk

menginsyafi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyafi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu.

“Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (*voidneiting*)”.²⁶

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian

²⁶ Universitas Sumatera Utara, *Op. Cit.*

itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu kedaan belaka. Dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu”.²⁷

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang. Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang.

Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum merupakan dua pengaturan dalam hukum yang seringkali sulit untuk dibedakan oleh kebanyakan orang. Ada yang menganggap wanprestasi merupakan bagian dari perbuatan melawan hukum dan ada pula yang menganggap perbuatan melawan hukum adalah bagian dari wanprestasi. Hal ini merupakan hal yang wajar karena dalam wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum terdapat pihak yang dirugikan dan pihak yang menyebabkan kerugian tersebut dituntut untuk mengganti kerugian yang disebabkan.

Pada dasarnya terdapat perbedaan-perbedaan dasar antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Wanprestasi dapat terjadi karena terdapat suatu perjanjian sebelumnya, dengan demikian untuk menyatakan bahwa seseorang telah melakukan

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hal. 37.

wanprestasi harus terlebih dahulu terdapat perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak. Wanprestasi dapat terjadi karena terdapat pihak yang ingkar janji atau lalai dalam melakukan prestasi seperti yang telah disepakati dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi diantaranya adalah:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi namun tidak sempurna
- d. Melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian.

Perbuatan melawan hukum dapat terjadi karena undang-undang sendiri yang menentukannya. Dalam pasal 1352 KUHPerdara dinyatakan bahwa:

“Perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, bukan karena berdasarkan perjanjian dan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang.”

2. Pembuktian.

Pembuktian adalah usaha untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dimuatkan dalam suatu sengketa. Masalah pembuktian diatur dalam buku IV BW, yaitu Pasal 1865 yang berbunyi:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Menurut Pasal 1866 KUH Perdata, alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari:

- a. Bukti tulisan
- b. Bukti dengan saksi-saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah.

Pembuktian dalam wanprestasi berbeda dengan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi berdasarkan perjanjian, maka yang harus dibuktikan di pengadilan adalah hal-hal apa sajakah yang dilanggar dalam perjanjian oleh tergugat, sedangkan dalam perbuatan melawan hukum yang harus dibuktikan adalah kesalahan yang telah diperbuat tergugat sehingga menimbulkan kerugian.

3. Proses Penuntutan.

Seseorang yang dinyatakan melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai dengan memberikan somasi. Hal ini dituangkan dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatakan:

“Penggantian biaya rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.”

Maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur telah melakukan wanprestasi. Tuntutan terhadap perbuatan melawan hukum tidak membutuhkan proses somasi, dengan begitu ketika perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan, maka pihak yang dirugikan dapat langsung mengajukan tuntutan.

2.1.4. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Untuk mengetahui pengertian perjanjian jual beli ada baiknya dilihat Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.²⁸

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan jual beli adalah pihak yang satu penjual (verkopen) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir,

²⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 17.

sejumlah tertentu, berwujud uang.²⁹

Sedangkan R.M. Suryodiningrat mengemukakan jual beli itu ialah perjanjian / persetujuan / kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.³⁰

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata di atas, perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban:

- Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.³¹

Di dalam Pasal 1458 KUH perdata dinyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1458 KUH Perdata ini menunjukkan bahwa jual beli itu mempunyai sifat konsensual yaitu karena jual beli itu dilahirkan sebagai suatu perjanjian jual beli yang sah yang mengikat pihak-pihak dan mempunyai kekuatan serta daya hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu jenis barang dan patokan

²⁹ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, hal. 14.

³⁰ *Ibid*, hal. 15.

³¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 181.

harga, walaupun jual beli ini mengenai barang yang bergerak atau tidak bergerak.

Di dalam sistem obligatoir, apabila barang telah dijual tetapi belum ada penyerahan kepada pembeli, tetapi barang yang dijual itu kemudian dijual kembali untuk yang kedua kalinya oleh si penjual, dan diserahkan kepada pembeli kedua (2), maka barang tidak menjadi milik pembeli kedua, tegasnya apabila A selaku penjual, menjualkan barangnya kepada B, selaku pembeli yang pertama, sebelum barang diserahkan kepada B, A menjualkannya kembali kepada C, selaku pembeli yang kedua, di dalam sistem obligatoir, perbuatan A, tidak dibenarkan, hal ini seperti yang dimuat di dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juni 1973, No. 101 K/Sip/63 di dalam perkara ini PT. Daining diputuskan oleh Mahkamah Agung telah menyalahi janjinya untuk menjual sebuah pabrik kepada PT. Ichsani, dalam perkara ini Mahkamah Agung tidak membenarkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dengan penyetoran uang harga pabrik tersebut oleh tergugat dalam kasasi (PT. Ichsani) di suatu Bank atas rekening penjual, dengan sendirinya pabrik sudah menjadi milik tergugat dalam kasasi, dan juga penyerahan kepada PT. Ichsana tidak mungkin dilaksanakan karena pabrik tidak lagi berada di tangan PT. Daining, karena telah dikuasai oleh PN. Areal Survey.

Sifat obligatoir ini sangat berlainan sekali dengan Code Civil Prancis, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang-barang yang dijual adalah sudah berpindah ke tangan pembeli pada waktu persetujuan jual beli diadakan.

Di dalam Hukum Adat di Indonesia, perincian-perincian pengertian obligatoir dan sifatnya sama sekali tidak diperlukan.

Menurut Hukum Adat Indonesia yang dinamakan jual beli, bukanlah persetujuan belaka, yang berada di antara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu penyerahan barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik, atas barang itu dengan syarat pembayaran hanya tertentu, berupa uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian dalam Hukum Adat setiap hubungan jual beli tidak mengikat kepada asas atau sistem obligatoir, atau sistem/ asas yang lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa :

Dalam Hukum Adat ada juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari tangan penjual ke tangan pembeli dan pembayaran yang harga pembelian oleh pembeli kepada penjual, tetapi persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan untuk suatu perbuatan hukum tertentu yaitu berupa penyerahan tadi. Selama penyerahan barang belum terjadi, maka belum ada jual beli, dan pada hakekatnya belum ada mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak.³²

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUH Perdata). Jual beli tiada lain daripada persesuaian kehendak (*wis overeenstemming*) antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi essensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak

³² Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hal. 18.

dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Cara dan terbentuknya perjanjian jual beli, bisa terjadi sevata openbar/terbuka, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang disebut *excutoriale verkoop*. Penjualan eksekutorial mesti dilakukan melalui lelang di muka umum oleh pejabat kantor lelang.

Akan tetapi cara dan bentuk penjualan eksekutorial yang bersifat umum ini, jarang sekali terjadi. Penjualan demikian harus memerlukan keputusan pengadilan. Karena itu jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari, adalah jual beli antara tangan ke tangan, yakni jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, dan tidak perlu di muka umum. Bentuk jual belinyapun, terutama jika objeknya barang-barang bergerak cukup dilakukan dengan lisan. Kecuali mengenai benda-benda tertentu, terutama mengenai objek benda-benda tidak bergerak pada umumnya, selalu memerlukan bentuk akta jual beli. Tujuan akta ini hanya sekedar mempelajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata.

2.2. Kerangka Pemikiran

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa penelitian ini berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah Secara Cicilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 364/

Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn)". Agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda atas judul tersebut maka berikut ini akan diberikan kerangka pemikiran atas judul yang diajukan yaitu:

- Tinjauan Yuridis artinya suatu telaah berdasarkan ketentuan perundang-undangan atas suatu objek tertentu. Yuridis adalah hak menurut hukum, secara hukum.³³
- Terhadap adalah kata depan untuk menandai arah.³⁴
- Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah adanya perbuatan baik yang bersifat positif maupun negatif, maksudnya setiap tingkah laku tidak berbuat, perbuatan itu harus bersifat melawan hukum, adanya kerugian, dan adanya kesalahan³⁵
- Dalam berarti tidak di luar, berada pada suatu tempat.³⁶
- Jual Beli Rumah Secara Cicilan adalah jual beli dengan cara mengansur. Jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dimufakati mereka berdua.³⁷
- Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 364/ Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn adalah kasus yang akan dibahas dalam penelitian ini.

³³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hal. 1567.

³⁴ *Ibid.*, hal. 472.

³⁵ Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.* hal 9.

³⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.*, hal. 285.

³⁷ Wirjono Prodjodikoro. *Op.Cit.* hal 17.

2.3. Hipotesis

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan kemudian kebenarannya harus diuji melalui hasil-hasil penelitian.

Hipotesa berasal dari kata-kata *hypo* dan *thesis* yang masing-masing berarti sebelum dan dalil atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesa diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.³⁸

Sesuai dengan permasalahan di atas maka hipotesa yang diajukan adalah:

1. Suatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan memiliki identifikasi sebagai perbuatan melawan hukum apabila terdapat perbuatan pengembang dan pihak perbankan merugikan pihak debitur seperti tidak memberikan surat bukti kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya sementara di satu sisi debitur telah selesai melakukan kewajibannya membayar cicilan rumah.
2. Akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peristiwa jual beli rumah secara cicilan maka kepada pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

³⁸ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, hal. 38.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian

1. Jenis

Penelitian ini adalah penelitian juridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan perundang-undangan (hukum positif) dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli rumah secara cicilan. Dengan demikian di samping penelitian terhadap dokumen dilakukan juga penelitian terhadap para pihak yang berkompeten. Dengan demikian penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum yang juridis normatif akan dipaparkan dalam bentuk dokumenter, yakni membuat detesis mengenai realitas yang dihadapi.

2. Sifat

Sifat/materi penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis yang mengarah penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.³⁹

3. Lokasi

Penelitian ini berlokasi di Pengadilan Negeri Medan.

³⁹ Asri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011, hal. 163.

4. Waktu Penelitian

Waktu penelitian direncanakan pada bulan November 2014 sampai dengan Januari 2015.

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan karya ilmiah data merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi.

Adapun teknik pengumpulan data yang dipergunakan penulis adalah :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penelitian kepustakaan ini penulis lakukan dengan mempelajari buku-buku, karangan-karangan ilmiah, majalah-majalah dan bahan-bahan yang bersifat teoritis yang dapat dijadikan sebagai dasar atau landasan pemikiran didalam pembuatan skripsi ini.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Melalui metode ini, penulis akan melakukan penelitian lapangan untuk memperoleh data dengan cara melakukan penelitian langsung ke Pengadilan Negeri Medan, dan dalam hal ini penulis akan meneliti kasus sesuai dengan judul yang diajukan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 364/ Pdt. G/ 2009/ PN. Mdn.

3.3. Analisis Data

Untuk mengolah data yang didapatkan dari penelusuran kepustaka-

an, studi dokumen, dan penelitian lapangan di Pengadilan Negeri Medan maka hasil penelitian ini menggunakan analisa kualitatif. Analisis kualitatif ini pada dasarnya merupakan pemaparan tentang teori, sehingga dari teori tersebut dapat ditarik beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan dan pembahasan skripsi ini.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. PT.Pusaka Grahatama, Jakarta, 2009.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003.
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta. Rajawali Pers, 2010.
- M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Erlangga, Jakarta, 2002.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Rahmat Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Alumni, Bandung, 1982.
- Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Penerbit PT. Alumni, Bandung, 2004.

R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana FHUI, Jakarta, 2003.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1979.

Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012.

Wirjono Prodjodikoro. *Perbuatan melanggar Hukum*. Mandar Maju, Bandung, 2000.

_____, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011.

_____, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.

B. Perundang-Undang:

KUH Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

C. Internet:

Universitas Sumatera Utara, "Tinjauan Umum Tentang Kompensasi",
<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25397/3/Chapter%20II.pdf>.