

SKRIPSI

ANALISA YURIDIS TERHADAP PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa
No. 17/Pdt.G/ 2007/PN.Sungguminasa.)



OLEH:

RAFLY AFFANDY DJUSLI

04020160064

*Seminar Skripsi ini Di jadikan Sebagai Salah Satu Syarat Guna
Untuk Penulisan Skripsi*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

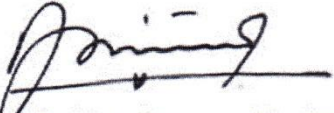
Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Raffy Affandy Djusli
Nomor Stambuk : 04020160064
Program Studi : Ilmu Hukum
Dasar Penetapan : SK Nomor : 0326/H.05/FH-UMI/11/2021
Judul Skripsi : **ANALISA YURIDIS TERHADAP PERKARA WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH**

Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian skripsi

Disetujui Oleh:

Pembimbing I


Prof. Dr. Abd. Rahman., SH., MH.

Pembimbing II


Yuli Adha Hamzah., SH., MH., M.Kn

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. H. Andi Risma. SH. MH

PERSETUJUAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Memberikan Persetujuan untuk ujian Skripsi kepada :

Nama : Rafly Affandy Djusti
Stambuk : 04020160064
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **ANALISA YURIDIS TERHADAP PERKARA WANPRESTASI
DALAM PERJANJAIN JUAL BELI RUMAH**

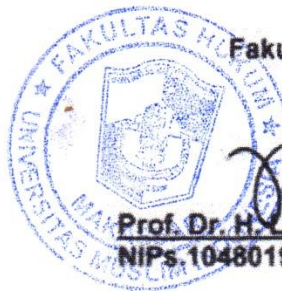
Memenuhi Persyaratan Untuk Diajukan Dalam Ujian Skripsi Sebagai Ujian Akhir Program Studi

Dikeluarkan : Makassar

Pada Tanggal : 2023

Dekan

Fakultas Hukum




Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH
NIPs. 10480192

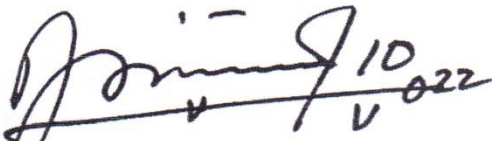
HALAMAN PENGESAHAN

Dengan ini diterangkan bahwa Hasil Penelitian mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Rafly Affandy Djusli
Stambuk : 04020160064
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Nomor SK Pembimbing : 0326/H.05/FH-UMI/11/2021
Judul : **ANALISA YURIDIS TERHADAP PERKARA
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI RUMAH**

Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian Hasil

Pembimbing I



Prof. Dr. Abd. Rahman., SH., MH.

Pembimbing II



Yuli Adha Hamzah., SH., MH., M.Kn

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr.Hj.Andi Risma.S.H.,M.H

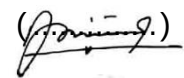
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Rafly Affandy Djusli
NIM : 04020160064
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **Analisa Yuridis Terhadap Perkara
Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli
Rumah**
Dasar Penetapan : 0326/H.05/FH-UMI/11/2021

Telah diterangkan dihadapan Majelis Skripsi dan dinyatakan **LULUS** oleh:

1. Prof. Dr. H. Abdul Rahman, SH.,MH
Pembimbing I
2. Yuli Adha Hamzah, SH.,MH.M.Kn
Pembimbing II
3. Dr. Ilham Abbas, SH.,MH
Penguji I
4. Muhammad Ya'rif Arifin, SH.,MH
Penguji II

()

()

()

()

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Rafly Affandy Djusli
NIM : 04020160064
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : 0326/H.05/FH-UMI/11/2021
Judul : **ANALISA YURIDIS TERHADAP PERKARA
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI RUMAH**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya serahkan benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri,kecuali kutipan-kutipan dari ringkasan yang semuanya telah yang sy jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari saya terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka gelar dan ijazah yang diberikan oleh universitas batal saya terima.

Makassar, Maret 2023

Yang Membuat Pernyataan

Rafly Affandy Djusli

ABSTRAK

Rafly Affandy Djusli NIM: 04020160064 Judul: Analisis Yuridis Terhadap Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah” dibimbing oleh: Abd. Rahman dan Yuli Abdha Hamzah

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisa putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN. Sungguminasa sudah sesuai dengan fakta-fakta yang ada dan ketentuan hukum yang berlaku dan Untuk mengetahui dan menganalisis hakim dalam memutuskan perbuatan wanprestasi pada putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN Sungguminasa telah menerapkan Asas Audit Et Alteram Partem.

Penelitian ini adalah menggunakan tipe penelitian normatif yang didukung dengan data- data normatif. Maka, penelitian ini dilakukan dengan mengolah bahan hukum yang diperoleh dari berbagai sumber dan kepustakaan.

Hasil penelitian ini menggambarkan Pertimbangan hukum hakim terhadap putusan putusan perkara perdata (wanprestasi) No. 17/Pdt.G/2007/PN. Sunggu tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan karena tidak menilai kejadian-kejadian yang terjadi secara menyeluruh mengenai adanya perubahan fisik objek sengketa yaitu (dari tipe 45 menjadi tipe 90) dan penambahan harga yang dibuktikan dari hasil pemeriksaan setempat dan keterangan saksi, sehingga perubahan ini tidak menjadi pertimbangan hakim dalam pengambilan keputusan.

Sebagai saran Pada prinsipnya tidak ada kewajiban bagi suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis (kecuali dalam perjanjian formil yang diperintahkan berdasarkan Undang-undang) karena asal terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara maka kontrak tersebut sudah sah meskipun hanya dibuat secara lisan namun sebaiknya kontrak sebaiknya dibuat secara tertulis

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Puji Syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena atas berkah rahmatnya penulis diberikan inspirasi, pengetahuan, kemudahan dan kesehatan dalam menyelesaikan skripsi ini. Salam dan sholawat tercurah kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan bagi seluruh umat manusia di dunia termasuk penulis.

Skripsi ini persembahkan dari penulis sebagai bentuk sumbangan akhir jenjang pendidikan Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, yang tentu saja berasal dari apa yang pernah penulis dengarkan selama menjadi mahasiswa. Juga^{viii} hasil penelitian penulis dan arahan yang diberikan oleh dosen pembimbing terbaik.

Alhamdulillah dengan izin Allah SWT dan segala pemikiran kemampuan yang penulis miliki, maka skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah” dapat terselesaikan. Penulis menyadari skripsi ini jauh dari sempurna, meskipun upaya menjadikannya lebih baik telah ditempuh oleh penulis. Untuk itu terhadap segala kekurangan atau kelemahan yang terdapat dalam penyusunan penulisan ini. Penulis senantiasa mengharapkan kritik dan saran-saran yang bersifat membangun untuk perbaikan dimasa yang akan datang.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis dalam suka maupun duka. Akhir kata dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materil demi terselesainya skripsi ini, yakni kepada :

1. Terima Kasih Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda H.Muh Djusli dan Ibunda Hj.Dahmiah atas segala curahan kasih sayang dan motivasi serta doa yang tulus agar penulis senantiasa menjadi manusia yang bermanfaat untuk diri sendiri, keluarga, masyarakat, Bangsa dan Negara.
2. Terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE,M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia beserta seluruh staff dan jajarannya.
3. Terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. La Ode Husen, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
4. Terima kasih kepada Bapak Dr. Ilham Abbas, SH.,MH selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia,
5. Terima kasih kepada Ibu Dr. Satria Hasyim, SH.,MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia,
6. Terima kasih kepada Bapak Dr. Muhammad Rinaldy Bima, SH.,MH selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia,

serta Bapak Dr. Zainuddin, S.Ag., SH.,MH selaku Wakil dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Terimah kasih kepada Bapak Prof. Dr. H. Abd. Rahman, SH.,MH selaku pembimbing I dan ibu Yuli Adha Hamzah, SH.,MH selaku pembimbing II. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama ini demi terselesaikannya skripsi ini.

7. Terimah kasih kepada Dosen tim penguji Bapak Dr. Ilham Abbas, SH.,MH dan Muh. Ya'Arif Arifin, SH.,MH.
8. Terima kasih kepada kakak tercinta Rara Kuswara, Riski Aulia, Radius Akbar yang selalu memberikan dukungan dan memberikan arahan.
9. Terima kasih kepada Aldy Ilham, Asrat Hidayat, Bambang Ariobimo, dan teman-teman happyroom21 yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu yang selalu menyemangati, menghibur, dan mendengarkan keluh kelas penulis selama proses penyusunan skripsi.
10. Terima kasih kepada pacar saya Ummuhani Bachmid yang selalu memberi motivasi, menyemangati dan memberikan saran.
11. Kasih kepada teman-teman dan pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu .

Namun demikian penulis menyadari sebagai manusia biasa yang tidak pernah luput dari hilaf dan salah hingga karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran dan kritikan yang positif dari para cerdik pandai demi kesempurnaan karya tulis ini.

Akhir kata, sehingga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Semoga Allah SWT senantiasa menilai amal perbuatan kita sebagai ibadah. Dan semoga semua yang telah kita kerjakan dengan niat baik mendapatkan berkah, *Amin Ya Rabbal Alamin*

Makassar,

2022

Rafly Affandy Djusli

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum Perjanjian	9
1. Pengertian Dan Unsur-Unsur Perjanjian	9
2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.....	13
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	28
4. Bentuk- Bentuk Perjanjian	34
5. Berakhirnya Perjanjian Atau Kontrak.....	36
B. Hukum Perjanjian Jual Beli.....	38
1. Pengertian Jual Beli.....	38
2. Saat Terjadinya perjanjian Jual Beli	41
3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak.....	43
C. Wanprestasi.....	46
1. Pengertian Wanprestasi	46
2. Akibat Adanya Wanprestasi.....	50

D. Asas Putusan Hakim.....	52
BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Tipe Penelitian	57
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	57
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	58
D. Analisis Bahan Hukum	59
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Kesesuain Antara Fakta dan Ketentuan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/ 2007/PN Sungguminasa	60
B. Penerapan asas audi et alterem partem dalam perkara wanprestasi pada putusan pengadilan negeri sungguminasa no.17/Pdt.G/2007/ PN sungguminasa	100
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	104

BAB I

PENDAHULUN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari setiap insan manusia tidak akan luput dari kebutuhan hidupnya sehari-hari. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut, manusia mengembangkan kemampuan dan akalunya. Dari yang semula berburu untuk memenuhi kebutuhan hidup masing-masing secara individual, kemudian hidup berkelompok yang masing-masing saling memberikan atau mempertukarkan satu hal dengan hal lainnya agar kehidupan individu dalam kelompok dapat terpenuhi secara efisien dan berimbang.

Sebelum manusia mengenal alat tukar berupa uang, untuk mendapat suatu barang yang dibutuhkan dilakukan dengan cara tukar menukar (barter). Cara ini sedikit demi sedikit mulai ditinggalkan karena adanya perkembangan akal manusia dengan mulai menciptakan suatu alat tukar yaitu uang yang dikenal dengan jual beli, para pihak tidak harus menyerahkan suatu barang yang diinginkan melainkan cukup menyerahkan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai pembayaran terhadap barang yang diinginkan untuk dibeli.

Dengan demikian maka setiap kebutuhan manusia akan sesuatu hal senantiasa dapat dipertukarkan dengan uang dan pertukaran antara kebutuhan tersebut dinamakan dengan jual beli. Jual beli merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat dihindari, baik oleh setiap individu,

dengan tujuan pemenuhan kebutuhan hidupnya sehari-hari yang paling sederhana, hingga setiap badan usaha (baik berbentuk badan hukum atau tidak berbentuk badan hukum) yang mempergunakan jual beli sebagai sarana untuk menguasai dunia.

Perjanjian jual beli dalam praktek dewasa ini tidaklah selalu tunai antara pembayaran sejumlah harga maupun penyerahan barang, melainkan perjanjian jual beli dapat pula terjadi dalam bentuk pembayaran yang bertahap seperti yang dapat kita lihat sekarang ini terutama dalam perjanjian jual beli rumah, perjanjian pemborongan bangunan yang pada umumnya tergantung dari bobot prestasi pekerjaan yang baru dibayar kepada pemborong sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah selesai.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mengatur "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Berdasarkan rumusan Pasal 1457 KUH Perdata terlihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Biasanya kalau seseorang berjanji kepada orang lain, kontrak tersebut merupakan kontrak yang biasa diistilahkan dengan kontrak sepihak di mana hanya seorang yang wajib menyerahkan sesuatu kepada orang lain, sedangkan orang yang menerima penyerahan itu tidak

memberikan sesuatu sebagai balasan (kontra prestasi) atas sesuatu yang diterimanya. Sementara itu apabila dua orang saling berjanji, ini berarti masing-masing pihak menjanjikan untuk memberikan sesuatu/ berbuat sesuatu kepada pihak lainnya yang berarti pula bahwa masing-masing pihak berhak untuk menerima apa yang dijanjikan oleh pihak lain. Hal ini berarti bahwa masing-masing pihak dibebani kewajiban dan diberi hak sebagaimana yang dijanjikan.

Dalam kontrak pada umumnya janji-janji para pihak itu saling “berlawanan”, misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama.¹

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli kadang tidak disadari bahwa apa yang dilakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Misalnya akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian seperti pembeli lalai membayar harga kepada penjual pada waktu yang telah ditentukan, demikian sebaliknya penjual tidak menyerahkan barang kepada pembeli yang telah membayar harga barang sesuai kesepakatan. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut merupakan suatu perbuatan wanprestasi yang akibat

¹ Ahmadi Miru 2007. Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 2

hukumnya kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu:

1. Pembatalan kontrak saja;
2. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
3. Pemenuhan kontrak saja;
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.

Hal inilah membuat peneliti tertarik mengkaji kasus terkait masalah wanprestasi dalam perjanjian jual beli berdasarkan pada putusan No.17/Pdt.G/PN. Sungguminasa. Adapun posisi kasus dari perkara dengan putusan No.17/Pdt.G/2007/PN.Sungguminasa yaitu adanya suatu perjanjian jual beli rumah di mana salah satu pihak diputus melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Pihak pembeli dalam hal ini sebagai penggugat membeli sebuah rumah dari penjual dalam hal ini sebagai tergugat sebagaimana dalam akta jual beli No. 150/PLG/FU-IV/2002 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dengan membayar sebagian besar harga rumah dan sisanya akan dicicil di kemudian hari. Menjelang pekerjaan rumah tersebut selesai, pembeli dan penjual kembali mengadakan suatu kesepakatan atas kehendak pembeli melalui perjanjian lisan, di mana perjanjian itu menimbulkan perikatan antara keduanya untuk dilakukan perubahan model dan tipe rumah (dari tipe 45 menjadi tipe 90) tentunya dengan penambahan pembayaran sesuai kesepakatan.

Setelah pembangunan rumah telah mencapai 80%, dan telah dilakukan perubahan sesuai isi perjanjian tambahan penjual meminta sisa

dari pembayaran rumah tersebut, namun pembeli tidak mau melakukan pembayaran sisa harga rumah sehingga penjual menghentikan pekerjaan rumah tersebut. Karena merasa dirugikan pembeli lalu menggugat penjual dengan alasan wanprestasi karena belum juga menyelesaikan rumah tersebut dan tidak menyerahkan rumah kepada si pembeli.

Dalam putusan No.17/Pdt.G/2007/PN.Sungguminasa berdasarkan pertimbangan hakim pengadilan negeri Sungguminasa memutuskan mengabulkan gugatan dari penggugat (pembeli) yang menyatakan bahwa tergugat (penjual) melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan menghukum tergugat (penjual) menyerahkan rumah tersebut tanpa syarat apapun serta membayar ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) kepada pembeli (penggugat). Putusan pada tingkat pertama dengan No.17/Pdt.G/2007/PN.Sungguminasa diperkuat dengan putusan banding No. 141/PDT/2008/PT.MKS namun tanpa disertai ganti rugi karena dianggap kedua belah pihak sama-sama mengalami kerugian. Kemudian pada putusan kasasi No. 89K/Pdt/2009, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tergugat/pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum. maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi: PT. Bugowa Sarana Mandiri tersebut dinyatakan ditolak.

Berdasarkan kasus di atas penulis melihat adanya ketidaksesuaian dalam pertimbangan hakim yang hanya mempertimbangkan kesepakatan awal dalam bentuk perjanjian tertulis

(akta jual beli No. 150/PLG/FU- IV/2002) tanpa mempertimbangkan kesepakatan kedua dalam bentuk perjanjian lisan dalam memutuskan suatu perbuatan wanprestasi oleh pihak penjual karena tidak mau menyerahkan rumah kepada si pembeli atau dalam penguasaan si pembeli.

Dalam perjanjian lisan yang diadakan oleh kedua belah pihak dapat dibuktikan dengan alat bukti keterangan dua orang saksi yang membenarkan terjadinya kesepakatan secara lisan mengenai perubahan model dan tipe rumah serta biaya tambahan yang disangkal kebenarannya oleh pembeli. Kemudian diperkuat juga dengan bukti pemeriksaan setempat yang memperlihatkan terjadi perubahan tipe rumah dari tipe 45 menjadi tipe 90.

Penulis ingin menyoroti perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli yang tidak mau membayar sisa harga rumah kepada penjual serta telah melanggar asas yang dianut dalam perjanjian jual beli yaitu asas iktikad baik. Dalam kasus ini terlihat adanya iktikad buruk dari pembeli yang tidak mau mengakui adanya pembaharuan utang (novasi) dalam perjanjian lisan yang mengikut pada perjanjian semula. Sesuai dengan pengertian pembaharuan utang adalah suatu perjanjian dengan mana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus diadakan suatu perikatan baru. Hal ini diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdara yang pelaksanaannya terjadi dalam tiga bentuk:

1. Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan;

2. Apabila terjadi penggantian debitur, dengan mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya;
3. Apabila terjadi penggantian kreditur, dengan mana kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

Penjual tidak menyerahkan objek sengketa (rumah) kepada pembeli karena pembeli cidera janji dalam pembayaran. Sebagai konsekwensinya, jika pembeli tidak membayar sejumlah harga yang telah disepakati, pihak penjual tidak mungkin menyerahkan barangnya kecuali dijanjikan lain misalnya penjual bersedia menyerahkan barang kepada si pembeli dengan ketentuan pembeli akan membayar dikemudian hari.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah tersebut di atas, maka adapun rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Apakah putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN.Sungguminasa sudah sesuai dengan fakta-fakta yang ada dan ketentuan hukum yang berlaku?
2. Apakah hakim dalam memutuskan perbuatan wanprestasi pada putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN Sungguminasa telah menerapkan Asas Audi Et Alteram Partem?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN.Sungguminasa sudah sesuai dengan fakta-fakta yang ada dan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hakim dalam memutuskan perbuatan wanprestasi pada putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN Sungguminasa telah menerapkan Asas Audit Et Alteram Partem.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun mengenai kegunaan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan referensi dan perbandingan bagi peneliti lain yang berminat meneliti lebih lanjut mengenai perkara wanprestasi pada perjanjian jual beli.
3. Sebagai bahan ilmiah yang diharapkan dapat ikut memperkaya hasanah ilmu pengetahuan dan kepustakaan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Dan Unsur-Unsur Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata “overeenkomst” (Belanda) yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata, yang berasal dari kata kerja “overeenkomen” yang berarti setuju atau sepakat, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “contract”.²

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, disebutkan bahwa “perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata menurut para ahli hukum memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
2. Tidak tampak asas konsensualisme, dan
3. Bersifat dualisme³

Ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum

² Salim HS 2005. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 160

³ Titik Triwulan Tutik 2006. Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 243

keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.⁴

Adanya ketidakjelasan definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebabkan di dalam rumusan pengertian tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata itu harus dicari dalam doktrin. Ada dua macam doktrin yang membahas tentang pengertian perjanjian yaitu doktrin (teori lama) dan doktrin (teori baru).⁵

Menurut doktrin (teori lama) yang dikemukakan oleh Van Dunne yang disebut perjanjian adalah "Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum". Dari definisi di atas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/ lenyapnya hak dan kewajiban). Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama, yaitu:⁶

- a. Adanya perbuatan hukum;
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan dinyatakan;

⁴ Mariam Daruz Badruzaman 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 65

⁵ Salim HS 2005. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 160

⁶ Ibid, Hal 161

- d. Perbuatan hukum itu terjadi karena kerjasama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai itu harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
- h. Persesuaian kehendak itu harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah "Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum." Dalam teori baru tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu:⁷

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Menurut teori baru setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁸

⁷ Ibid, Hal 161

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁹ Sedangkan Setiawan mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁰

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹¹ Jika salah satu dari mereka tidak melaksanakan hal yang diperjanjikan maka orang tersebut dinyatakan melakukan cidera janji atau biasa disebut wanprestasi.

Unsur-Unsur perjanjian itu harus memiliki 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut :

1. Essentialia, ialah unsur yang sangat esensi/penting dalam suatu perjanjian yang harus ada
2. Naturalia, ialah unsur perjanjian yang sewajarnya ada jika tidak dikesampingkan oleh kedua belah pihak
3. Accidentalialia, ialah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki oleh kedua belah pihak

Tidak ingin membedakan antara kontrak dan perjanjian, sehingga keduanya dipergunakan dengan makna yang sama. Suatu kontrak

⁸ Titik Triwulan Tutik 2006. Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 243

⁹ Ibid, Hal 243

¹⁰ Ibid, Hal 243

¹¹ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 1

atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.¹²

Kontrak atau perjanjian adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (promissory agreement) di antara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.¹³

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Walaupun dikatakan bahwa perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Suatu kontra atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹⁴

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian,yaitu:¹⁵

¹² Ahmadi Miru,Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 2

¹³ Munir Fuady 2001. Hukum Kontrak(Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 4

¹⁴ Suharnoko 2007. Hukum Perjanjian, Kencana, Jakarta, Hal 1

¹⁵ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 17

a. Syarat subjektif

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Syarat subjektif mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif ini tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya perjanjian (*vernietegbaar*).

b. Syarat Objektif

1. Suatu hal tertentu
2. Suatu sebab yang halal

Syarat objektif mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perbuatan hukum dilakukan itu. Apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya perjanjian itu batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).

Adapun penjelasan untuk masing-masing syarat sahnya perjanjian tersebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak

mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.¹⁶

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah “Persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.” Ada empat teori yang menjawab momentum terjadinya persesuaian kehendak, yaitu sebagai berikut:¹⁷

a. Teori ucapan (uitingstheorie)

Menurut teori ucapan, kesepakatan (toesteming) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

b. Teori pengiriman (verzendsstheorie)

Menurut teori pengiriman kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirim telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoretis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

¹⁶ Titik Triwulan Tutik 2006. Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 247

¹⁷ Salim HS 2005. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 162

c. Teori pengetahuan (vernemingstheorie)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya acceptatie (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung) kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

d. Teori penerimaan (ontvangstheorie)

Menurut teori penerimaan, bahwa toesteming terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Pada uraian terdahulu telah dikemukakan bahwa momentum terjadi perjanjian, yaitu pada saat terjadinya persesuaian antara pernyataan dan kehendak antara kreditor dan debitor. Namun, ada kalanya tidak ada persesuaian antara pernyataan dan kehendak.¹⁸

Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, yaitu teori kehendak, teori pernyataan, dan teori kepercayaan. Ketiga teori ini dikemukakan sebagai berikut:¹⁹

a. Teori kehendak (wilstheorie)

Menurut teori kehendak, bahwa perjanjian itu terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi

¹⁸ Salim HS 2005. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 163

¹⁹ Ibid, Hal 163

ketidakwajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian.

b. Teori pernyataan (verklaringstheorie)

Menurut teori ini, kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi.

c. Teori kepercayaan (vertrouwenstheorie)

Menurut teori ini, tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian. tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki. Kelemahan teori ini bahwa kepercayaan itu sulit dinilai.

Ada tiga alternatif pemecahan dari kesulitan yang dihadapi ketiga teori di atas menurut Sudikno Mortokusumo, yaitu sebagai berikut:²⁰

- a. Dengan tetap mempertahankan teori kehendak, yaitu menganggap perjanjian itu terjadi apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.
- b. Dengan tetap berpegang pada teori kehendak, hanya dalam pelaksanaannya kurang ketat, yaitu dengan menganggap kehendak itu ada.

²⁰ Ibid, Hal 164

- c. Penyelesaiannya dengan melihat pada perjanjian baku (standard contract), yaitu suatu perjanjian yang didasarkan kepada ketentuan umum di dalamnya. Biasanya perjanjian dituangkan dalam bentuk formulir.

Bahwa kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.²¹

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan. Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan / terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:²²

- a. dengan cara tertulis;
- b. dengan cara lisan;
- c. dengan simbol-simbol tertentu;
- d. dengan berdiam diri.

Berdasarkan berbagai cara terjadinya kesepakatan di atas, secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara

²¹ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 14

²² Ibid, Hal 14

tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik.

Di samping lahirnya kontrak dengan cara-cara tersebut di atas, dapat pula terjadi suatu kontrak dengan perantara alat yang walaupun penawaran dan penerimaan atau kesepakatan terjadi secara tertulis (dapat dibaca), namun kedudukannya berbeda dari kontrak tertulis karena tulisan tersebut tujuannya tidak dibuat untuk pembuktian di kemudian hari, tetapi hanya merupakan sarana untuk menyampaikan isi penawaran dan penerimaan antara para pihak.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, khususnya syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya atau lahirnya perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak maka tidak terjadi kontrak. Akan tetapi, walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau yang bisa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena hal-hal diantaranya:²³

²³ Ahmadi Miru, Op.Cit, Hal 14-17

- a. Kekhilafan atau kesesatan;
- b. Paksaan;
- c. Penipuan;
- d. Penyalahgunaan keadaan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang.²⁴

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Dari ketentuan pasal ini dapat penulis simpulkan bahwa pada umumnya setiap orang dianggap cakap atau mampu untuk membuat perjanjian, kecuali bagi orang-orang yang dianggap tidak cakap oleh undang-undang.

Untuk mengadakan kontrak, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan kontrak adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin

²⁴ Salim HS 2005. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 165

sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal ditaruh di bawah pengampunan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.²⁵

Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 1330 KUH Perdata (1) menyebutkan bahwa “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu kawin”. Dari ketentuan ini dapat penulis simpulkan bahwa seseorang dianggap sudah dewasa menurut KUH Perdata, apabila ia telah berusia dua puluh satu tahun atau telah menikah.

Ketentuan Pasal 1330 ayat (1) KUHPerdata ini berbeda dengan pernyataan Pasal 7 ayat (2) UU No. 16 Tahun 2019 tentang perkawinan, untuk menyatakan bahwa seseorang telah dewasa 21 tahun tidak dapat diterima begitu saja, tetapi masih dikaitkan dengan Pasal 49 dan Pasal 50 UU Perkawinan, dengan alasan bahwa seorang anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai

²⁵ Ahmadi Miru 2007. Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 29

umur 19 tahun, maka hal ini berarti seorang anak yang telah mencapai umur lebih dari 19 tahun telah lepas/bebas dari perwalian, yang tak lain berarti ia telah dapat melakukan tindakan hukum sendiri dengan sah atau ia sudah dewasa.

Ketidakcakapan seseorang untuk membuat suatu perjanjian bagi mereka yang diletakkan di bawah pengampuan dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 433 KUH Perdata yang menyatakan

“ Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang ia cakap mempergunakan pikirannya”.

Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya. Maka secara yuridis orang tersebut dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, yaitu oleh orang tersebut setelah menjadi cakap, oleh orang tua wali atau wali bagi yang belum dewasa, atau oleh pengampu (kurator) bagi mereka yang di bawah pengampuan.

Ketentuan mengenai seorang perempuan bersuami atau istri yang dalam melakukan perbuatan hukum harus mendapat izin dari suaminya dinyatakan sudah tidak berlaku lagi berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 yang menginstruksikan kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia agar

tidak memberlakukan beberapa Pasal yang ada, antara lain Pasal 108 sampai Pasal 110 KUH Perdata. Hal ini kemudian diperkuat dengan UU No. 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan, yaitu Pasal 31 ayat (1) yang menyatakan: “hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan di rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat”. Kemudian ayat (2) menyatakan: “Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”. Kedua pasal ini menunjukkan bahwa seseorang perempuan yang bersuami juga cakap menurut hukum.

Mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian. Sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.²⁶

Apabila kontrak yang dibuat oleh para pihak yang tidak cakap berbuat tersebut kemudian menjadi batal, maka para pihak haruslah menempatkan seolah-olah kontrak tersebut tidak pernah ada. Jadi, setiap benda atau prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan atau dinilai secara wajar.²⁷

²⁶ Ahmadi Miru, Op.Cit, Hal 29-30

²⁷ Munir Fuady 2001. Hukum Kontrak(Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu, diatur secara tegas dalam Pasal 1333 KUH

Perdata yang menyatakan bahwa:

Ayat (1)

“suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Ayat (2)

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

Berbeda dari hal di atas, dalam KUH Perdata dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa:

- a. Menyerahkan atau memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu untuk menentukan jasa, harus ditentukan apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

Mengenai hal tertentu pada Pasal 1320 KUH Perdata, menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.²⁸

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan bentuknya. Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu:²⁹

Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan;

- a. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung- gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
- b. Dapat ditentukan jenisnya;
- c. Barang yang akan datang.

²⁸ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 68

²⁹ Titik Triwulan Tutik, Op.Cit, Hal 247-248

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (objek perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya, di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup.³⁰

d. Adanya sebab yang halal (geoorloofde oorzaak)

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya suatu sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya

kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.³¹

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian causa yang halal (orzaak). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum

Menurut Abdulkadir Muhammad menyatakan sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud causa

³⁰ Salim HS 2005. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Hal 165

³¹ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 31

yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dalam hal ini adalah isi atau tujuan dari perjanjian, bukan sesuatu yang menjadi sebab seseorang mengadakan perjanjian atau dorongan jiwa untuk mengadakan perjanjian.

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan causa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat causa di dalam praktek maka ia merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Artinya hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata.³²

Pasal 1335 KUH Perdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:

1. Bukan tanpa sebab

³² Titik Triwulan Tutik 2006. Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 248

Untuk sahnya suatu perjanjian harus ada causa berarti sebab atau tujuan yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu.

2. Bukan sebab yang palsu

Suatu perjanjian yang tidak memakai causa atau dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan artinya suatu causa yang palsu terdapat jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya.

3. Bukan sebab terlarang

Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum³³

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas, yaitu asas konsensualisme, asas mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*), asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik.

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme, artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum

³³ Mariam Daruz Badruzaman, Op.Cit, Hal 80-81

sejak saat kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.³⁴

Bahwa "asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya kontrak pada saat terjadinya kesepakatan". Dengan demikian apabila terjadi kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau bisa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.³⁵

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.³⁶

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti "kemauan" (will) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditemukan istilah "semua". Kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (will),

³⁴ Titik Triwulan Tutik 2006. Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 249

³⁵ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 3

³⁶ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 15

yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.³⁷

Pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Artinya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat secara lisan maupun dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti. Perjanjian yang dibuat secara lisan didasarkan pada asas bahwa 'manusia itu dapat dipegang mulutnya', artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diungkapkannya.³⁸

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian (Pacta Sunt Servanda)

Asas Pacta Sunt Servanda berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

"Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. "

Asas pacta sunt servanda (janji itu mengikat) mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai ikatan

³⁷ Mariam Darus Badruzaman 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 87

³⁸ Titik Triwulan Tutik 2006. *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 249

hukum yang penuh. Pasal 1338 KUH Perdata melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak.³⁹

Dari ketentuan pada Pasal 1338 terdapat istilah 'semua perjanjian' hal ini berarti bahwa pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tidak bernama. Kemudian terdapat istilah 'secara sah' artinya bahwa pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan bersifat mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak sehingga terealisasi asas kepastian hukum. Selain itu juga adanya istilah 'itikad baik' yang berarti memberi perlindungan hukum pada debitor dan kedudukan antara kreditor dan debitor menjadi seimbang, merupakan realisasi dari asas keseimbangan.⁴⁰

Setiap orang yang membuat kontrak terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.⁴¹ Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh

³⁹ Munir Fuady 2001. Hukum Kontrak(Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 30

⁴⁰ Titik Triwulan Tutik 2006. Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hal 250

⁴¹ Ahmadi Miru,Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 5

kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikilah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.⁴²

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak (freedom of making contract) adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.⁴³

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apapun isinya, apapun bentuknya, sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan (Pasal 1337 dan Pasal 1338 KUH Perdata).⁴⁴

Menurut Salim H.S bahwa asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁴⁵

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Bahwa kebebasan berkontrak adalah memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:⁴⁶

⁴² Mariam Daruz Badruzaman 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan*, Pt.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 88

⁴³ Ibid, Hal 250

⁴⁴ Hendri Raharjo 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, Hal 43

⁴⁵ Ibid, Hal 250

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- 3) bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- 4) bebas menentukan bentuk perjanjian;
- 5) kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Abdulkadir Muhammad yang menyatakan bahwa kebebasan berkontrak tersebut tetap dibatasi oleh tiga hal, yaitu:⁴⁷

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
- 3) Tidak bertentangan dengan kepentingan umum.

Dalam perkembangannya, asas kebebasan berkontrak semakin sempit dilihat dari beberapa segi yaitu:⁴⁸

- 1) Dari segi kepentingan umum;
- 2) Dari segi perjanjian baku;
- 3) Dari segi perjanjian dengan pemerintah.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan mengenai iktikad baik ini diatur

⁴⁶ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 4

⁴⁷ Ibid, Hal 251

⁴⁸ Mariam Daruz Badruzaman 2001. Komplikasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 87

dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik".

Begitu pentingnya iktikad baik sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan iktikad baik.

Walaupun iktikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.⁴⁹

4. Bentuk- Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian

⁴⁹ Ahmadi Miru, Sakka Pati Op.Cit, Hal 5-7

lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan cukup kesepakatan para pihak.⁵⁰

Perjanjian lisan, yakni perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Termasuk dalam golongan ini adalah perjanjian konsensual dan rill. Perjanjian lisan atau perjanjian konsensual adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan. Sedangkan perjanjian rill adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis yaitu:⁵¹

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.
2. Perjanjian dengan saksi notaris (akte yang dibuktikan) untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian itu tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

⁵⁰ Salim HS 2005. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 166

⁵¹ Salim HS, Op.Cit, Hal 167

3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (akte yang dilegalisir). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu ialah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian) tidak ada kewajiban bagi suatu kontrak untuk dibuat secara tertulis. Asal telah dipenuhinya syarat-syarat sahny suatu kontrak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka kontrak tersebut sudah sah, meskipun dibuat hanya secara lisan saja. Hanya saja dengan dibuat kontrak secara tertulis, maka hal tersebut akan memudahkan dari segi pembuktian dalam praktek di samping mengurangi timbulnya dispute tentang isi kontrak yang bersangkutan.⁵²

5. Berakhirnya Perjanjian Atau Kontrak

Berakhirnya suatu kontrak merupakan selesai atau hapusnya suatu kontrak atau perikatan yang dibuat antara para pihak yaitu kreditur dan debitur tentang suatu hal, ada dua macam penyebab berakhirnya kontrak yaitu berakhirnya perikatan karena perjanjian dan berakhirnya perjanjian karena Undang-undang. Berakhirnya perikatan karena perjanjian antara lain yaitu:

⁵² Munir Fuady 2001. Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 84

a. Pembayaran

Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang debitur kepada kreditur, pembayaran seperti ini dilakukan dalam bentuk uang atau barang, namun pengertian pembayaran dalam arti yuridis adalah tidak hanya dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk jasa.

b. Kompensansi

Kompensansi atau perjumpaan utang diatur dalam pasal 1425 sampai dengan pasal 1435 KUH Perdata yang diartikan dengan kompensasi dalam penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat tagih antara kreditur dan debitur.

c. Batal Atau Pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objek dan syarat yang sahnyanya kontraknya yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jadi kalau kontrak itu objeknya tidak jelas atau bertentangan dengan Undang-undang kertiban umum atau kesusilaan, kontrak tersebut batal demi hukum.

d. Berlakunya Suatu Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang dilakukan oleh berlakunya syarat batal jika kontrak yang dibuat oleh para pihak adalah kontrak dengan syarat batal, dan apabila syarat itu dipenuhi, maka kontrak dengan sendirinya batal, yang berarti mengakibatkan hapusnya kontrak tersebut.

e. Daluarsa

Daluarsa atau lewat waktu juga bahan hukam mengakibatkan hapusnya kontrak antara para pihak, hal ini diatur dalam BW, pasal 1967 yang berbunyi “segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluarsa dengan lewat waktu tiga puluh tahun”.

B. Hukum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik. Dalam bahasa Belanda “koop en ver koop” yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoop” (menjual) sedang yang lainnya “koopt” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut hanya dengan istilah “sale” yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudut si penjual), Begitu pula dalam bahasa Prancis disebut hanya dengan “vente” yang juga berarti “penjualan” sedangkan dalam bahasa Jerman dipakai istilah “kauf” yang berarti “pembelian”.⁵³

Pasal 1457 KUH Perdata merumuskan pengertian jual beli, yaitu:

”Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” .

⁵³ Djoko Prakoso, Bambang Priyadi Lany 1987. Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, Hal 1

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli) tersebut. Dari sisi penjual, penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, yang menurut ketentuan Pasal 1332 jo. Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata haruslah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenisnya. Selanjutnya dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya, hal ini adalah juga sejalan dengan rumusan Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata.⁵⁴

Berdasarkan pengertian di atas, adapun syarat-syarat jual beli adalah:

- a. Harus antara mata uang dan barang;
- b. Barang yang dijual adalah milik sendiri;
- c. Jual beli bukan antara suami dan istri yang masih dalam ikatan perkawinan.

Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah terjadinya kesepakatan, namun tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut akan beralih pula bersamaan dengan tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik

⁵⁴ Gunawan Widjaja, Kartini Mulyadi 2003. Hukum Perikatan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 27

atas barang yang diperjualbelikan dibutuhkan penyerahan. Apabila dalam perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak di mana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus dilakukan di tempat di mana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli dilakukan.⁵⁵

Pada Pasal 1475 KUH Perdata mengatur bahwa "Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli". Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah 'penyerahan' atau 'levering' secara yuridis.⁵⁶

Menurut Hukum Perdata, ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu:⁵⁷

1. Penyerahan barang bergerak, secara nyata dari tangan penjual ke tangan pembeli namun apabila dalam jumlah yang sangat banyak dilakukan secara simbolis, misalnya penyerahan kunci gudang sebagai simbol dari penyerahan barang yang ada dalam gudang;
2. Penyerahan barang tak bergerak, contohnya tanah;
3. Penyerahan piutang atas nama, contohnya penyerahan surat atau akta yang berisi pelimpahan hak kebendaan kepada orang lain.

Sebagaimana telah diketahui dari Hukum Benda bahwa penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan secara

⁵⁵ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 128

⁵⁶ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Kencana, Jakarta, Hal 79

⁵⁷ Ibid, Hal 79

nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612KUHPerdato), sedangkan penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah "akta transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27) namun sejak berlakunya peraturan dasar pokok-pokok agraria (Undang-undang No. 5 tahun 1960) dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T). Kemudian terhadap penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta "cessie") pada Pasal 613.⁵⁸

2. Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli

Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut dijelaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi:

"Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

⁵⁸ Ibid, Hal 79

Konsensualisme berarti menganut paham kesepakatan. Kesepakatan dimaksud bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam "sepakat" tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya: "setuju", "accord" dan sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda-tanda di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.⁵⁹

Pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan, maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis, menunjukkan saat lahirnya perjanjian.⁶⁰

Namun adakalanya undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta notaris, tetapi hal yang demikian merupakan suatu kekecualian, lazimnya bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal

⁵⁹ Djoko Prakoso, Bambang Riyadi Lany 1987. Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, Hal 2

⁶⁰ Gunawan Widjaja, Kartini Mulyadi 2003. Hukum Perikatan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 48

yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar-menukar, sewa menyewa adalah perjanjian yang konsensual.⁶¹ Dalam transaksi jual beli apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, perjanjian jual beli itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Dalam jual beli ada dua subjek, yaitu si penjual dan si pembeli, yang masing-masing mempunyai berbagai kewajiban dan berbagai hak. Maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli.⁶²

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:⁶³

- a. Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli
- b. Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya.⁶⁴ Kewajiban penjual untuk

⁶¹ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 15

⁶² Djoko Prakoso, Bambang Priyadi Lany 1987. Dasar Hukum Persetujuan Di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, Hal 6

⁶³ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 133

⁶⁴ Ibid, Hal 133

menyerahkan kebendaan yang dijual diatur dalam Pasal 1459 KUH Perdata, yang bertujuan untuk memindahkan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut kepada pembeli.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perikatan untuk memberikan sesuatu. Berdasarkan Pasal 1235 dapat disimpulkan bahwa perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan (*leveren*) dan merawat benda (*prestasi*), sampai pada saat penyerahan. Kewajiban menyerahkan merupakan kewajiban pokok dan kewajiban merawat merupakan kewajiban preparatoir. Kewajiban preparatoir maksudnya ialah hal-hal yang harus dilakukan debitur menjelang penyerahan dari benda yang diperjanjikan. Dengan perawatan itu diharapkan benda tersebut dapat utuh, berada dalam keadaan baik dan tidak turun harga. Apabila dalam perjanjian ada kewajiban mengasuransikan benda yang bersangkutan, kewajiban itu termasuk kewajiban preparatoir.

Kewajiban untuk melakukan penyerahan ini, harus dilakukan berdasarkan atau menurut jenis kebendaan yang dijual. Untuk penyerahan kebendaan yang berwujud, pelaksanaannya menurut ketentuan Pasal 612 yang mengatur:

"Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada".

Penyerahan kebendaan bergerak yang berupa piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya yang merupakan kebendaan bergerak diatur pelaksanaannya dalam Pasal 613 yang mengatur:

"Penyerahan kebendaan bergerak yang berupa piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain".

Sedangkan untuk penyerahan kebendaan tidak bergerak pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan Pasal 616 jo Pasal 620 KUH Perdata, yang secara lengkapnya mengatur:

"Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620".

Berdasarkan Pasal 1491 KUH Perdata, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram;
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

Walaupun tidak diadakan janji khusus tentang penjaminan tentang cacat tersembunyi maupun penjaminan tentang penguasaan secara aman dan tentram, penjaminan tersebut merupakan kewajiban

si penjual sehingga setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual tersebut kepada pihak ketiga atau terhadap beban- beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut dan tidak diberitahukan pada waktu perjanjian jual beli dilakukan adalah atas tanggungan penjual.⁶⁵

Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian (Pasal 1513 KUH Perdata).

Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayaran, Pasal 1514 KUH Perdata menentukan bahwa "Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan".

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi (Ingkar Janji)

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "Wanprestatie", yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang disebabkan kelalaian atau kesalahan, debitor tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Dengan kata lain tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan

⁶⁵ Ahmadi Miru, Sakka Pati 2008, Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 134

yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi". Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.⁶⁶ Wanprestasi berarti suatu keadaan yang menunjukkan debitor tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.⁶⁷

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Wanprestasi dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:⁶⁸

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan

⁶⁶ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 45

⁶⁷ Hendri Raharjo 2009. Hukum Perjanjian Di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, Hal 79

⁶⁸ Ahamadi Miru, Sakka Pati 2008. Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 74

melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitor dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitor melakukan wanprestasi yaitu sejak debitor berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitor yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu, untuk menentukan sejak kapan debitor wanprestasi dalam bentuk prestasi ini adalah apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata debitor dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitor melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditor yang diberikan kepada debitor. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi.⁶⁹

Cara memperingatkan debitor supaya ia memenuhi prestasinya apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan dalam perjanjian maka debitor perlu diperingatkan secara tertulis dengan surat perintah atau akta sejenis itu (*bevel of soortgelijke akte*) yang menyatakan debitor segera pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya. Jika tidak dipenuhi ia telah dinyatakan lalai atau wanprestasi (Pasal 1238 KUH Perdata). Ketentuan Pasal ini dapat juga diikuti oleh perikatan untuk berbuat

⁶⁹ Subekti 2005. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, Hal 45

sesuatu. Yang dimaksud dengan peringatan tertulis adalah surat peringatan resmi dari pengadilan. Biasanya peringatan (sommatie) itu dilakukan oleh jurusita dari pengadilan.⁷⁰

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari ingebrekestelling. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi timbul disebabkan debitor tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan.⁷¹

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, ditentukan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dalam perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, prestasinya adalah tidak berbuat sesuatu yang telah ditetapkan dalam perjanjian itu. Dalam hal ini tidak perlu dipersoalkan apakah ditentukan jangka waktu tertentu atau tidak. Pokoknya sejak perikatan itu berlaku, atau selama perikatan itu berlaku, kemudian debitor melakukan perbuatan itu, ia dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.⁷²

⁷⁰ Muhammad Abdulkadir 1982. Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, Hal 22

⁷¹ Salim HS 2004. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 96

⁷² Muhammad Abdulkadir, Op.Cit, Hal 23

2. Akibat Adanya Wanprestasi

Mengelompokkan empat akibat adanya wanprestasi, yaitu:⁷³

1. Perikatan tetap ada
2. Debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditor` (Pasal 1243 KUH Perdata)
3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali jika ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

Mengenai akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini:⁷⁴

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
3. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

⁷³ Salim HS 2005, Op.Cit, Hal 180

⁷⁴ Muhammad Abdulkadir, Op.Cit, Hal 24

4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim.
Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat-akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu:⁷⁵

1. dapat menuntut pemenuhan perikatan;
2. pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian;
3. menuntut ganti kerugian saja;
4. menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim;
5. menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dalam perikatan itu sudah ditentukan bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi di sini tidak perlu lewat hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara demikian ini. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur semacam ini disebut “*parate executie*” (eksekusi langsung). Eksekusi langsung semacam ini dapat diketahui dalam perjanjian gadai yang banyak terjadi dalam masyarakat.

⁷⁵ Muhammad Abdulkadir 1982. Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, Hal 24

Selain itu dikenal juga dalam masyarakat bahwa kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang menjadi haknya itu setelah ada putusan hakim. Jadi hakim di sini memberi kuasa kepada kreditur untuk melaksanakan putusan tersebut. Pelaksanaan sendiri semacam ini disebut “*reele executie*” (eksekusi nyata).

Pada perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu kreditur dapat memperoleh eksekusi nyata baik dengan melakukan sendiri atau menyuruh orang lain dengan biaya yang harus ditanggung oleh debitur (Pasal 1240 dan Pasal 1241 KUH Perdata). Pada perikatan untuk memberikan sesuatu eksekusi nyata ini sulit dilakukan oleh kreditur tanpa bantuan dari debitur, misalnya penyerahan benda yang ada dalam penguasaan debitur.⁷⁶

D. Asas Putusan Hakim

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.⁷⁷

⁷⁶ Muhammad Abdulkadir, Op.Cit, Hal 25-26

⁷⁷ Sudikno Mertokusumo 1982. Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta,

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda

Adapun Asa-asa putusan Hakim adalah sebagai berikut:

Asas yang mesti ditegakkan agar suatu putusan yang dijatuhkan tidak mengandung cacat, diatur dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, antara lain:

1. Memuat dasar alasan yang jelas dan rinci;

Asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement). Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan Pasal 23 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah

dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999, sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni;

- 1) Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan,
- 2) Hukum kebiasaan,
- 3) Yurisprudensi, atau
- 4) Doktrin hukum.

2. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan;

Asas ini digariskan dalam Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 Rv. Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutuskan sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya.

3. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan;

Asas ini digariskan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG, dan Pasal 50 Rv. Putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang diajukan dalam gugatan. Jika hakim mengabulkan lebih dari tuntutan dalam gugatan maka hakim dianggap telah melampaui batas wewenang dan harus dinyatakan cacat meskipun hal ini dilakukan hakim dengan itikad baik maupun sesuai dengan kepentingan umum.

4. Diucapkan di muka umum

Prinsip keterbukaan untuk umum bersifat Imperatif (memaksa) Prinsip ini didasarkan oleh asas fair trial, menurut asas ini

pemeriksaan persidangan harus didasarkan pada proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Prinsip ini bertolak belakang dengan peradilan yang bersifat rahasia (secrecy) atau confidence sebagaimana dalam proses pemeriksaan mediasi atau arbitrase, dengan maksud untuk menjaga kredibilitas para pihak yang bersengketa.

Akibat hukum atas pelanggaran asas keterbukaan prinsip pemeriksaan dan putusan diucapkan secara terbuka, ditegaskan dalam Pasal 18 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi: “Mahkamah Agung merupakan pengadilan negara tertinggi dari badan peradilan yang berada di dalam keempat lingkungan peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18:

1. Lingkungan peradilan umum
2. Lingkungan peradilan agama
3. Lingkungan peradilan militer
4. Lingkungan tata usaha negara

Mahkamah Agung berwenang:

1. Mengadili pada tingkat kasasi terhadap putusan yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung, kecuali undang-undang menentukan lain;

2. Menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang
3. Kewenangan lainnya yang diberikan undang-undang.

Putusan mengenai tidak sahnya peraturan perundangundangan sebagai hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diambil baik berhubungan dengan pemeriksaan pada tingkat kasasi maupun berdasarkan permohonan langsung pada Mahkamah Agung.

Radio dan televisi dapat menyiarkan langsung pemeriksaan dari ruang sidang. Sesuai dengan perkembangan jaman, penyiaran dan penayangan radio dan televisi, dapat dilakukan langsung dari ruang sidang, dan hal ini sudah banyak diterapkan di berbagai negara.

5. *Asas Audi at Alteram Partem*

Asas ini pada mulanya berarti hendaknya didengar juga pihak yang lain, tetapi dalam perkembangannya dimaknai sebagai; Seorang Hakim harus mendengarkan kedua belah pihak.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif yang didukung dengan data- data normatif. Secara normatif, penelitian ini dilakukan dengan mengolah data yang diperoleh dari berbagai sumber dan kepustakaan.

B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum, yang terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
2. Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-undang No.16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Undang-undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
4. Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

b. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti:

1. Buku-buku ilmiah terkait
2. Dokumen-dokumen yang terkait
3. Makalah-makalah seminar yang terikat
4. Jurnal-jurnal dan literatur yang terikat

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Adapun teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Dokumentasi

Merupakan suatu metode pengumpulan data dengan menelaah dan mengkaji dokumen serta bahan-bahan tertulis lainnya yang berhubungan

2. Studi pustaka, yaitu melakukan penelusuran bahan-bahan hukum dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang banyak dilakukan penelusuran dengan internet. Teknik pengumpulan bahan hukum ini penulis lakukan untuk menghimpun bahan hukum yang dijadikan penunjang dalam penelitian

D. Analisis Bahan Hukum

Seluruh bahan hukum yang dikumpulkan oleh penulis selanjutnya di klasifikasikan dan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan dari bahan-bahan yang didapatkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Kesimpulan-kesimpulan tersebut atau pesan-pesan dari berbagai macam bahan yang telah dianalisis digunakan untuk mengkaji dan membahas permasalahan yang diteliti oleh penulis pada penelitian ini. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan dan tepat serta sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kesesuaian Antara Fakta dan Ketentuan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No.17/Pdt.G/2007/PN Sungguminasa

Para pihak yang berperkara dalam sengketa pada putusan No.17/Pdt.G/2007/PN. Sungguminasa adalah Bau Intan Manggalle, perempuan, pekerjaan, swasta bertempat tinggal di Jalan Cendrawasi No.102 Makassar, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 April 2007 No.27/KP/PDT/PNS/2007, diwakili oleh Amirullah, SH, Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jalan Dg.Tata 1 Lr.1 b No.4 Makassar selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** Melawan PT. Bugowa Sarana Mandiri, berkedudukan di Jalan Poros Gowa Takalar No.127 Kabupaten Gowa, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Mei 2007 No.30/KP/PDT/PNS/2007 diwakili oleh Zabri Said, SH, Advokat beralamat di BTN. Graha Kalegowa Blok C12 No.03 Palangga Kabupaten Gowa, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

1. Fakta Hukum Yang Diajukan Pihak penggugat

Sehubungan dengan perjanjian jual beli yang telah di sepakati antara Bau Intan Manggalle dan PT.Bugowa Sarana Mandiri di mana dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak, kemudian mendorong Bau Intan Manggalle mengajukan proses

hukum di Pengadilan Negeri Sungguminasa. Melalui kuasa hukumnya telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 2 Mei 2007 dan register dalam perkara gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 17/Pdt.G/PN. Sunggu. Yang pada pokoknya menerangkan bahwa :

1. Bau Intan Manggalle selaku penggugat membeli sebuah rumah di kompleks Jene Tallasa Permai Blok A.3 No.5 dengan harga Rp. 67.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dari tergugat sebagaimana dalam akta jual beli No.150/PLG/FU-IV/2002 dibuat dihadapan PPAT Fitrizki Ytami, SH yang berkantor di Sungguminasa Jl. Usman Salengke No. 92 C;
2. Dalam jual beli tersebut antara, penggugat dan tergugat mengadakan perjanjian yang menyepakati bahwa tergugat memberikan panjar sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus rupiah) akan dicicil selama 6 bulan terhitung sejak pembangunan rumah tersebut mencapai bobot 100% sebagaimana dalam perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat;
3. Sebagaimana dalam akta Jual beli tersebut diatas, khususnya pada pasal 1 yang mengatur bahwa :

“Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua.

Hal ini berarti mulai sejak di tanda tanganinya akta jual beli tersebut, maka rumah yang telah menjadi objek jual beli tersebut telah menjadi milik penggugat.

1. Pada akhir tahun 2002, penggugat mengecek apakah rumah tersebut telah diselesaikan oleh tergugat, ternyata pembangunan rumah tersebut belum diselesaikan oleh tergugat. Karena penggugat sangat memerlukan rumah tersebut, maka penggugat mendesak agar tergugat segera menyelesaikannya akan tetapi sampai Agustus tahun 2005 tergugat belum juga menyelesaikannya;
2. Atas kelalaian tergugat tersebut, penggugat kemudian melakukan teguran secara lisan akan tetapi tergugat tidak menghiraukannya;
3. Pada akhir bulan September 2005 penggugat Kembali menemui tergugat agar segera menyelesaikan dan menyerahkan rumah tersebut, akan tetapi tergugat malah marah-marah dan mengusir penggugat;
4. Berdasarkan fakta hukum tersebut Tindakan tergugat terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi) sebab sampai saat ini rumah penggugat belum juga diselesaikan meskipun berkali-kali telah ditegur, bahkan ketika penggugat ingin menyelesaikan sendiri rumah tersebut tergugat malah tidak mau menyerahkan rumah tersebut kepada penggugat bahkan tergugat mengancam akan membongkar rumah tersebut. Hal tersebut menunjukkan adanya

itikad tidak baik dari tergugat untuk menyelesaikan dan menyerahkan rumah penggugat tersebut;

5. Perbuatan tergugat yang telah ingkar janji tersebut sudah jelas sangat merugikan penggugat;
6. Kerugian yang dialami penggugat yaitu selain penggugat tidak menikmati rumah yang penggugat beli dari tergugat tersebut, penggugat juga mengalami kerugian baik materi maupun immaterial yang rinciannya sebagai berikut :

Kerugian Material :

- a. Bunga Bank yang penggugat pikul sebanyak 5% setiap bulan dari pinjaman Rp. 60.000.000 = Rp. 3.000.000 terhitung sejak April 2002 sampai dengan gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa yaitu selama 59 bulan, sehingga jumlahnya $\text{Rp. } 3.000.000 \times 59 \text{ bulan} = \text{Rp. } 177.000.000$
- b. Kerugian akibat penggugat ingin menyelesaikan pekerjaan rumah tersebut dan ditahan oleh tergugat yaitu sebesar Rp. 28.000.000
- c. Kerugian akibat belum dinikmatinya rumah tersebut dan terpaksa penggugat harus mengontrak rumah sebesar Rp. 10.000.000 per tahun selama 5 tahun, jadi totalnya sebesar $\text{Rp. } 10.000.000 \times 5 \text{ Tahun} = 50.000.000$ jadi keseluruhan jumlah materiil yang dialami penggugat yaitu $\text{Rp. } 177.000.000 + \text{Rp. } 28.000.000 + \text{Rp. } 50.000.000 = \text{Rp. } 255.000.000$

Kerugian immaterial :

Karena kerugian immaterial tidak dapat dinilai dengan uang, maka penggugat menetapkan sebesar Rp. 1.000.000.

- a. Karena tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia-sia serta adanya dugaan kuat tergugat telah memindahtangankan hartanya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, Bersama ini pula penggugat mohon agar pengadilan berkenan untuk melakukan sita jamina (conservatoir beslaag) terlebih dahulu atas harta kekayaan tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak;
- b. Karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti autentik dan sesuai dengan ketentuan hukum, maka penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dengan upaya hukum verset, banding maupun kasasi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, menurut pandangan penulis mengungkapkan bahwa :

“gugatan ini sudah sangat jelas dan terang menyangkut masalah perjanjian jual beli rumah antara penggugat dan tergugat sehingga apa yang dikatakan tergugat bahwa gugatan ini tidak jelas atau samar-samar mengenai objek perjanjian yang tidak tercantumkan tipe rumah yang diuraikan dalam eksepsinya adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum. Alasan tidak tercantum tipe rumah

karena sudah berdasarkan gambar dan contoh yang telah disepakati antara penggugat dan tergugat.”

Pada dasarnya gugatan dari penggugat dibantah kebenarannya oleh tergugat, maka pihak penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya. Untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut penggugat mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti pembayaran No.560/Dir-BSM/IV/2002 (diberi tanda P1)
2. Akte jual beli No..150/PLG/Fu-IV/2002 (diberi tanda P2)
3. Surat perjanjian (diberi tanda P3)
4. Gambar sketsa rumah (diberi tanda P4)
5. Somasi tertanggal 21 September 2005 (diberi tanda P5)

Berdasarkan hasil diatas menurut pandangan penulis mengungkapkan bahwa :

“kepemilikan atas rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah sangat jelas terlihat dalam surat perjanjian dan akta jual beli (pasal 1) adalah milik penggugat. Surat perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut merupakan bukti otentik sedangkan bukti otentik menurut ketentuan pasal 1870 KUHPerdara merupakan kekuatan pembuktian yang mutlak bagi para pihak yang yang membuatnya sehingga tindak tergugat yang tidak mau menyerahkan rumah yang sudah menjadi milik penggugat itu sudah merupakan wujud perbuatan wanprestasi”.

Disamping alat bukti surat untuk memperkuat gugatannya, penggugat juga mengajukan alat bukti keterangan saksi yaitu Drs.

Darmawangsa dan Drs. Fhadly Sampara P,SH yang pada pokoknya memberi kesempatan sebagai berikut :

1. Bahwa memang benar telah terjadi perjanjian jual beli rumah antara Bu Intan Mangalle (penggugat) dengan PT. Bugowa Sarana Mandiri (tergugat) dimana penggugat telah membayar Rp. 60.000.000 dan sisanya Rp. 7.500.000 yang akan dicicil setelah rumah tersebut rampung sesuai dengan isi perjanjian.
2. Bahwa tergugat tidak kunjung menyerahkan rumah yang diperjanjikan kepada tergugat karena penggugat belum melunasi kekurangan tersebut sehingga rumah tersebut masih dikuasai oleh tergugat.

2. Fakta Hukum Yang Diajukan Pihak Tergugat

Sehubungan dengan adanya gugatan proses hukum yang di ajukan oleh Pihak Bau Intan Manggalle (penggugat) ke Pengadilan Negeri Sungguminasa, maka pihak PT. Bugowa Sarana Mandiri (tergugat) mengajukan jawaban tertulis dalam eksepsinya sebagaimana diuraikan lebih lanjut dibawah ini :

1. Para tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat dalam perkara sepanjang merugikan kepentingan hukum tergugat;
2. Pada gugatan penggugat dalam poin 1 dan 3 sangat tidak jelas sebab disebutkan bahwa sejak jual beli rumah tersebut, maka rumah tersebut jadi miliknya tetapi masalahnya penggugat tidak

menjelaskan mengapa kalau sudah jadi miliknya tidak segera masuk atau menguasai rumah tersebut. Karena penggugat tidak menjelaskan penyebabnya maka gugatan penggugat tidak jelas dan samar-samar. Berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI bahwa gugatan yang tidak jelas, samar-samar kabur harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Selain itu dalam gugatan penggugat tidak menyebutkan dan tidak menjelaskan secara jelas tipe rumah yang dibeli dari tergugat selanjutnya tidak jelas pula mengapa rumah yang dimaksud telah dibeli tetapi ternyata belum selesai dan tidak dapat dikuasai oleh penggugat dan juga penggugat tidak menjelaskan kenapa rumah tersebut belum diselesaikan dan alasan apa sehingga penggugat diusir oleh tergugat pada bulan September tahun 2005.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 17/Pdt.G/2007PN Sungguminasa, menurut pandangan penulis mengungkapkan bahwa :

Sangat keliru dalam pertimbangan hakim yang tidak mengabulkan eksepsi ini sebab gugatan penggugat kabur karena tidak jelas objek sengketa yang dimaksud dalam gugatannya, apalagi setelah terjadinya perubahan Tipe 45 menjadi Tipe 90. Mengenai objek perjanjian ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu suatu hal tertentu yaitu ada barang, yang menjadi persoalan pembeli membeli rumah yang belum ada. Mengenai kepemilikan rumah objek sengketa di mana

penggugat mengatakan bahwa sejak pembayaran panjar maka rumah tersebut sudah jadi miliknya, hal itu sama sekali tidak benar sebab walaupun jual beli rumah tidak ditandatangani tetapi fakta rumah belum ada, selain itu harga rumah yang ditetapkan Rp. 67.500.000 belumlah dilunasi apalagi setelah penandatanganan akta jual beli rumah yang dipesan nota benenya tipe 45 diubah menjadi rumah tipe 90. Karena terjadinya perubahan tersebut maka secara hukum dan undang-undang akta jual beli yang pertama batal demi hukum, sehingga secara hukum harus dibuat akta jual beli yang baru karena adanya juga perubahan harga. Berdasarkan fakta ini jelas jika gugatan penggugat kabur sebab tidak jelas rumah mana yang sah sebagai milik penggugat”.

Dari fakta tersebut sangat jelas jika gugatan penggugat tersebut tidak sempurna, tidak jelas dan samar-samar, menurut pandangan penulis gugatan yang demikian bentuknya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Adapun pokok perkara menurut versi tergugat, mengurangi fakta-fakta sebagai berikut :

1. Benar tergugat pernah melakukan hubungan hukum jual beli rumah dengan penggugat berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Fitrizki Utami,SH tertanggal 18 April 2002 di mana rumah yang dimaksud sesuai dengan tipe-tipe rumah yang dibuat oleh PT. Bugowa Sarana mandiri adalah tipe 45 pada waktu itu

senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan masa cicil minimal 5 Tahun keatas, bahaw oleh karena penggugat bermaksud membayar secara tunai maka penggugat minta keringanan harga sebesar Rp. 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan penggugat benar telah membayar ke PT. Bugowa Sarana Mandiri sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sedianya akan dicicil selama 6 bulan stelah rumah itu rampung.

2. Yang terjadi masalah adalah bahwa menjelang pekerjaan rumah tersebut selesai, penggugat menemui tergugat agar dilakukan perubahan model dan tipe yakni dari model yang telah ditetapkan oleh tergugat sesuai gambar tipe 45 menjadi model sesuai dengan kehendak penggugat tipenya menjadi tipe 90, dengan menunjuk contoh rumah yang terletak di BTN. Sudiang Permai sehingga untuk hal tersebut tergugat Bersama penggugat menuju kompleks Perumahan Sudiang Permai, selanjutnya penggugat menunjuk model dengan tipe rumah yang dimaksud. Karena adanya perumahan besar-besarana baik bentuk apapun tipenya maka disepakati secara lisan jika penggugat harus menambah pembayaran pada waktu itu tahun 2002 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) disamping sisa pembayaran sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga secara keseluruhan penggugat harus membayar kepada tergugat sebesar

Rp. 22.500.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah), setelah pembangunan rumah telah mencapai 80% tergugat meminta pembayaran yang dimaksud kepada penggugat namun penggugat belum memenuhi permintaan tersebut, bahwa penggugat sulit ditemui maupun di hubungi karena penggugat banyak di Jakarta, khawatir penggugat tidak mau pembayarannya maka tergugat menghentikan penyelesaian pekerjaan rumah tersebut.

3. Pada akhir Tahun 2005 penggugat berulah datang menemui tergugat dan meminta penyelesaian rumah dengan hanya ingin membayar sebesar Rp. 7.500.000,- karena penggugat tidak mau memenuhinya maka tentulah tergugat bertahan untuk tidak menyerahkan rumah yang telah dirubah tersebut kepada penggugat, demikianlah akhirnya penggugat melapor kepolisi dan memngigat jika tahun 2005 sudah terlalu lama maka dihadapan polisi tergugat berjanji menyelesaikan sesuai dengan keinginan penggugat dengan catatan penggugat harus membayar Rp. 30.000.000 untuk penyesuain harga barang-barang waktu itu, namun telah disarankan untuk menyelesaikan pembayaran tersebut terjadi penggugat tetap bertahan untuk tidak mau membayara sesuai dengan permintaan terakhir tergugat dan akhirnya penggugat mengajukan gugatan perdata dan terdaftar sebagai perkara perdata 08/Pdt.G/2006/PN. Sungguminasa namun gugatan penggugat tidak dapat diterima.

4. Sikap dan Tindakan penggugat yang tidak mau membayar tersebut adalah sikap yang tidak benar dan melawan hukum lebih-lebih lagi penggugat sudah melapor tergugat ke polisi serta dua kali menggugat di Pengadilan yang berakibat kerugian bagi tergugat yang secara materil maupun in materil, kerugian materil karena penggugat tidak mau membayar sisa harga rumah dan sekaligus kerugian in materil karena mencemarkan nama baik tergugat dengan cara menyatakan tergugat adalah penipu maupun ingkar janji bahwa atas dasar inilah nantinya tergugat akan mengajukan gugatan rekompensi.
5. Dari fakta-fakta tersebut diatas maka adalah sangat tidak berdasar jika penggugat menggugat tergugat dengan alasan tergugat telah wanprestasi justru yang terjadi penggugatlah yang telah wanprestasi dengan tidak menyetorkan tambahan uang sebesar Rp. 15.000.000,- plus sisa pembayaran rumah sebesar Rp. 7.500.000, sesuai kesepakatan lisan pada tahun 2002 karena itu gugatan wanprestasi yang ditunjukkan kepada tergugat tidak berdasarkan hukum untuk dikabulkan, yang berakibat kerugian bagi tergugat.
6. Menyangkut pembayaran penggugat sebesar Rp. 60.000.000 yang di dalilkan bahwa itu adalah uang Bank yang punya bunga 5% perbulan sehingga merasa dirugikan sebesar Rp. 177.000.000 adalah persoalan personifikasi dari penggugat sebab tergugat tidak

perlu tau uang dari mana diambil penggugat untuk membeli rumah justru tergugatlah yang dirugikan karena tidak dengan segera menikmati sisa pembayaran rumah sehingga dari segi usaha sangat merugikan perputaran uang dan yang pasti dana yang digunakan tergugat membangun rumah penggugat adalah sumber dari Kredit Bank BTN. Dari fakta tersebut di atas maka tergugat tidak punya kewajiban mengganti kerugian penggugat atas bank maupun lainnya.

7. Dengan demikian oleh karena gugatan wanprestasi yang diajukan oleh penggugat tidak berdasar untuk di kabulkan maka gugatan yang menyangkut baik bunga Bank, uang kontrak rumah maupun kerugian in materil dan kerugian lainnya tidak mempunyai dasar hukum untuk dipertimbangkan.

Berdasarkan gugatan yang telah diajukan penggugat, tergugat juga mengajukan gugatan balasan (rekonvensi) yaitu jawaban tergugat terhadap gugatan penggugat atas perkara yang diperiksa oleh Pengadilan berhubung penggugat juga melakukan wanprestasi terhadap tergugat yang mengakibatkan kerugian. Adapaun dalam rekonvensi diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa hendaknya apa yang bermuat dalam jawaban pada bagian konvensi pada putusan mohon dianggap menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi.
2. Seperti diuraikan dalam jawaban konvensi bahwa tergugat konvensi/tergugat rekonvensi sangat pula dirugikan oleh penggugat

konvensi/tergugat rekonvensi. Hal ini disebabkan tindakan konvensi/tergugat rekonvensi yang tidak mau membayar sisa harga rumah dan biaya tambahan perubahan tipe yang seharusnya diabayar sejak tahun 2002 yang pada waktu itu disepakati bahwa sisa pembayaran rumah tipe 45 sebesar Rp. 7.500.000 tambahan biaya pembayaran perubahan tipe menjadi tipe 90 sebesar Rp. 15.000.000. mengingat jangka waktu bersalngsung sejak tahun 2002 s/d tahun 2007 maka sudah mencapai 60 bulan (5 tahun) sehingga dalam jangka waktu itu eskalasi/perubahan harga barang menjadi 3 kali lipat sehingga wajar jika penggugat konvensi/tergugat rekonvensi di hukum membayar kerugian karena lamanya tidak membayar kepada penggugat rekonvensi sebesar $3 \times \text{Rp. } 15.000.000 + \text{Rp. } 17.500.000 = \text{Rp. } 52.000.000$ karena tidak ada pembayaran dan pelunasan pembayaran rumah, maka secara otomatis pula akta jual beli No. 150/PLG/FU-IV/2002 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Fitrizki Utami,SH adalah batalan demi hukum;

3. Di samping kerugian tersebut di atas serta mengingat tergugat rekonvensi telah mencemarkan nama baik penggugat rekonvensi dengan cara melaporkan penggugat rekonvensi kepolisi dan menggugat sebanyak dua kali di Pengadilan, maka walaupun tidak bisa di hitung secara matematika tetapi agar ada kepastian hukum maka di perkirakan penggugat rekonvensi dirugikan sebanyak Rp.

10 Milyar Rupiah. Hal ini mengingat penggugat rekonvensi sebagai sebuah perusahaan bisa menurunkan kepercayaan masyarakat akibat perbuatan tergugat rekonvensi, demikian maka sangat wajar dan berdasar hukum jika tergugat rekonvensi dihukum membayar kerugian tersebut;

4. Untuk menjamin terpenuhinya kalau gugatan penggugat rekonvensi dikabulkan maka adalah sangat wajar dan berdasar hukum jika segala harta benda tergugat rekonvensi baik bergerak maupun tidak bergerak diletakkan sita jaminan diatas;

Untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, tergugat melalui kuasa hukumnya mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Peta perumahan (diberi tanda T1)
2. Sketsa atau denah rumah (diberi tanda T2)

Selain bukti surat tergugat juga mengajukan saksi yaitu Muhammad Syapar Dg.Tinggi dan Muhtar. M yang pada intinya membenarkan adanya perubahan model dan tipe rumah dari tipe 45 menjadi tipe 90 sesuai kehendak penggugat dan juga adanya penambahan pembayaran Rp. 15.000.000 sesuai perjanjian secara lisan yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Dari hasil di atas menurut pandangan penulis menyangkut alat bukti di persidangan, mengungkapkan bahwa :

“sesungguhnya dalam akta jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak menyangkut tanah seluas 117 m² yang dibuat

dihadapan notaris dengan harga Rp. 15.000.000. Mestinya Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung dapat memisahkan status hukum jual beli tanah dan jual beli rumah karena ada dua macam perjanjian yang terjadi yaitu jual beli tanah dengan harga Rp. 15.000.000 kemudian secara terpisah terdapat jual beli rumah dengan harga Rp. 67.000.000 namun digabungkan”.

“perlu juga dipertimbangkan jual beli yang sah biasanya ada barang ada uang dan penyerahan sedangkan dalam hal ini ada barang nmaun uangnya tidak ada sedangkan objek perjanjiannya baru mau dibuat. Dan surat perjanjian jual beli rumah tersebut tidak ada tanggal dan tempat pembuatannya jelas batal demi hukum, sebab tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian serta tidak menerangkan rumah apa yang dibeli oleh perenggugat, lagi pula hal-hal yang dipernjanjikan dalam jual beli tersebut adalah rumah yang belum ada, padahal syarat sahnya perjanjian jual beli tentulah harus ada barang atau hal tertentu, tetapi dalam surat perjanjian jual beli rumah ini ternyata barang belum ada dan juga tidak jelas rumah dalam bentuk apa serta ukuran dan tipe rumah yang dibelinya”.

“Pembelian rumah tersebut ibarat membeli kucing dalam karung sehingga secara hukum tidak sah dan tidak dibenarkan karena tidak jelas wujudnya. Demikian pula bagaimana sebuah jual beli dapat dinyatakan sah apabila rumah yang dibeli tersebut belum

dilunasi oleh pembeli, sehingga hal demikian bertentangan dengan asas sebab yang halal, kedua asas hukum yang dilanggar oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tentulah sangat melanggar pasal 1320 BW/KUHPerdara”.

3. Isi Tuntutan Para Pihak

Berdasarkan gugatan yang telah diajukan Bau Intan Mangalle dalam hal ini sebagai penggugat konvensi, penggugat kemudian memohon kepada Pengadilan Negeri Sungguminasa supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat sebagaimana akta jual beli No. 150/PLG/FU-IV/2002 serta perjanjian antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan bahwa rumah dikompleks Jene Tallasa Permai A-3 No.5 adalah milik penggugat sesuai akta jual beli No.150/PLg/ Penuntut umum-IV/2002 tanggal 18 April 2002, yang dibuat dihadapan PPAT Fitrizki Utami,SH;
5. Menghukum tergugat untuk meneyerahkan rumah tersebut tanpa syarat apapun;

6. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada pengguga dengan rincian :

Kerugian Materil :

1. Bunga Bank yang penggugat pikul sebanyak 5% setiap bulan dari pinjaman Rp. 60.000.000 = Rp. 30.000.000 terhitung sejak April 2002 sampai dengan gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa yaitu selama 59 bulan, sehingga jumlahnya Rp. 3.000.000 x 59 bulan = Rp. 177.000.000
2. Kerugian akibat penggugat ingin menyelesaikan rumah tersebut dan ditahan oleh tergugat yaitu sebesar Rp. 28.000.000
3. Kerugian akibat belum dinikmatinya rumah tersebut dan terpaksa penggugat harus mengontrak rumah sebesar Rp. 10.000.000 x 5 tahun, jadi totalnya sebesar Rp. 10.000.000 x 5 tahun = Rp. 50.000.000

Jadi keseluruhan jumlah kerugian materil yang dialami penggugat yaitu : Rp. 177.000.000 + Rp. 28.000.000 + Rp. 50.000.000 + Rp. 255.000.000

Kerugian in materil :

Karena kerugian in materil sebesar Rp. 1.000.000

7. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000 setiap bulannya setiap kali dia lalai melaksanakan keputusan terhitung sejak dibacakannya

putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;

Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini. Atas gugatan Bau Intan Mangalle (penggugat) PT. Bungowa Sarana Mandiri (tergugat) juga mengajukan gugatan balasan (konvensi). Sehingga berdasarkan alasan dan dasar-dasar hukum yang telah dikemukakan penggugat rekonvensi, maka memohon ke Pengadilan Negeri Sungguminasa agar mengabulkan tuntutan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat rekonvensi yang tidak membayar sisa harga rumah adalah perbuatan melawan hukum;
3. Selanjutnya menyatakan bahwa akta jual beli tertanggal 18 April 2002 No.150/PLG/FU-IV/2002 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Fitrizki Utami,SH adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan pula bahwa perbuatan tergugat rekonvensi yang melaporkan penggugat rekonvensi ke polisi dan menggugat ke Pengadilan adalah Tindakan pencemaran nama baik;
5. Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian kepada penggugat rekonvensi dengan rincian sebagai berikut :
 - Sisa pembayaran rumah Rp. 7.500.000

- Pembayaran perubahan tipe Rp. 15.000.000 x 3 = Rp. 45.000.000

- Ganti rugi pencemaran nama baik Rp. 10.000.000.000

Total Rp. 10.052.500.000 (sepuluh miliar lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

6. Menyatakan sisa jaminan perkara ini adalah sah dan berharga.

4. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara

Sehubungan dengan penyelesaian perkara antara Bau Intan Mangalle dan PT. Bungowa Sarana Mandiri, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa berdasarkan Putusan No.17/Pdt.G/2007/PN. Sunggu. Memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

a. Atas gugatan penggugat, kuasas Hukum tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi.

b. Eksepsi dari tergugat telah dibanta oleh tergugat dengan dalil-dalil sebaga berikut :

1. Apa yang dilakukan tergugat dalam jawabannya pada bagian eksepsi dalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena dalam gugatan penggugat sudah sangat terang dan jelas menyangkut masalah perjanjian jual beli rumah antara penggugat dan tergugat. Penggugat tidak segera masuk dan menguasai rumah tersebu toleh karena masih dalam keadaan membangun.

2. Dalam perjanjian yang telah dilakukan antara penggugat dan tergugat dan tergugat tidak dicantumkan tipe rumah tetapi berdasarkan gambar dan contoh yang telah disepakati sehingga tidaklah benar jika gugatan penggugat tidak jelas dan samar-samar.
- c. Dari uraian bantahan penggugat atas eksepsi tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat tidak samar-samar dan tidak jelas sebagaimana dimaksud oleh tergugat dalam eksepsinya sehingga sangat beralasan untuk menyatakan bahwa eksepsi tergugat ditolak.
- d. Mengenai eksepsi tergugat, Majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi tergugat adalah eksepsi yang tidak menyangkut masalah kewenangan mengadili baik kewenangan absolute maupun kewenangan relative maka eksepsi tersebut diputus Bersama-sama dengan pokok perkara.
- e. Mengenai eksepsi tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah masuk pada pembahasan pokok perkara sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu, oleh karena itu eksepsi tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Berdasarkan segala sesuatu yang dinyatakan oleh penggugat tidak dibantah oleh tergugat, menjadi fakta yang tetap dan tidak perlu dibuktikan lagi yaitu mengenai :

1. Penggugat dan tergugat telah melakukan hubungan jual beli rumah berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Fitrizki Utami,SH tertanggal 18 April 2002;
 2. Harga rumah disepakati Rp.67.000.000 dan penggugat telah membaya sebesar Rp.60.000.000 dan sisanya Rp. 7.500.000 dicicil selama 6 bulan setelah rumah tersebut selesai;
 3. Sampai sekarang ibjek sengketa belum juga di serahkan kepada penggugat.
- b. Menganai sebelum diserahkannya objek sengketa dari tergugat kepada penggugat menurut versi tergugat :
1. Menjelang pekerjaan rumah selesai, penggugat minta dilakukan perubahan model dan tipe 90 maka ada perubahan harga dan penggugat harus menambah pembayaran sebesar Rp. 15.000.000 sehingga penggugat harus membayar kepada tergugat seluruhnya $Rp. 15.000.000 + 7.500.000 = Rp. 22.500.000$
 2. Penggugat belum memenuhi kewajiban tersebut.
 3. Padahal tahun 2005 penggugat datang menemui tergugat dan memeinta penyelesaian rumah dengan hanya mau membayar sebesar Rp. 7.500.000
- c. Untuk menguatkan dalil bantahannya, tergugat mengajukan surat bukti berupa : T1 dan T2 serta dua orang saksi dibawah sumpah Bernama : Muhammad Syapar Dg.Tinggi dan Muhtar M;

- a. Untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat mengajukan surat bukti berupa : P1 sampai dengan P5 dan 2 orang saksi dibawa sumpah Bernama : Drs. Darmawangsa dan Fhadly Sampara, P,SH;
- b. Bukti P1,P2,dan P3 tidak dibantah oleh tergugat sehingga menjadi fakta yang tetap;
- c. Setelah Majelis hakim meneliti bukti P1,P2,P3 dihubungkan dengan keterangan saksi dari penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli objek sengketa;
- d. Karena pada kenyataannya rumah tersebut sampai sekarang masih didalam penguasaan tergugat dengan alas an perubahan tipe sehingga masih ada sejumlah uang yang harus dipenuhi oleh penggugat.
- e. Mengenai dwangsong (uang paksa) Majelis hakim berpendapat bahwa petitum penggugat No.7 dikabulkan yaitu sebesar Rp. 500.000 perbulan terhitung sejak putusan ini mempunyai kuatan hukum tetap
- f. Menegnai petitum No.8 bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi, ditoak karena tidak beralasan;
- g. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka bukti-bukti yang diajukan penggugat dapat mendukung dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan

wanprestasi yakni belum diselesaikannya objek sengketa kepada penggugat, sedangkan bukti-bukti yang diajukan tergugat tidak dapat mendukung dalil bentahannya;

- h. Oleh karena itu Petitum penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebahagian, dan menurut hukum tergugat adalah pihak yang kalah maka ia harus dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

Menurut pandangan penulis bahwa Majelis hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa telah mempelajari secara seksama gugatan rekonvensi ternyata gugatan rekonvensi disadarkan pada dalil bahwa gugatan rekonvensi tidak melakukan wanprestasi seperti apa yang di dalilkan tergugat rekonvensi, oleh karena gugatan rekonvensi dinyatakan dikabulkan khususnya mengenai wanprestasi yang dilakukan penggugat rekonvensi, maka gugatan rekonvensi penggugat rekonvensi dinyatakan ditolak. Bahwa karena gugatan penggugat rekonvensi di tolak maka, segala biaya yang timbul dalam gugatan rekonvensi dibeban kepada penggugat rekonvensi.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 17/Pdt.G/2007/PN. Sunggu pihak tergugat konvensi/penggugat rekonvensi merasa belum puas atas putusan tersebut maka mengajukan upaya hukum banding tertanggal 7 mei 2008 dengan nomor register putusan 141/PDT/2008/PT.Makassar.

Menurut pandangan penulis setelah mempertimbangkan berkas perkara termasuk berita acara sidang, alat bukti dan Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa maka Pengadilan Negeri Tinggi makassar memperoleh fakta hukum sebagai berikut :

1. Penggugat dan tergugat telah terjadi jual beli rumah dengan hak guna bangunan (HGB) seluas 117 m2 dengan membayar panjar rumah sebesar 60.000.000 dengan membayar perjanjian rumah tersebut telah menjadi milik pihak penggugat/terbanding.
2. Bahwa akta jual beli tersebut disertai dengan surat perjanjian yang dibuat oleh tergugat/pembanding dengan pihak penggugat/terbanding dengan perjanjian bahwa :
 - a. Pihak kedua melakukan perjanjian jual beli satu unit rumah dari pihak pertama;
 - b. Pihak kedua telah menyerahkan uang panjar sejumlah Rp. 60.000.000 dan pihak pertama menyatakan telah menerima uang pembayaran tersebut kemudian sisa pembayaran Rp. 7.500.000 akan dibayar dalam bentuk angsuran selama 6 bulan terhitung sejak pembangunan rumah tersebut mencapai bobot pekerjaan 100%

Hakim Pengadilan Tinggi Makassar menimbang bahwa terjadinya perubahan tipe rumah dari tipe 45 menjadi tipe 90 yang terbukti dari hasil pemeriksaan setempat tanggal 21 Juli 2007 ternyata ukuran rumah 9x10 meter dan ukuran tanah 9x13 m. dan rumah belum selesai

karena lantai, jendela, pintu bekum ada atas kehendak penggugat/terbanding secara lisan dengan janji penggugat/terbanding akan membayar sebesar Rp. 15.000.000 walaupun disangkai kebenarannya oleh penggugat/terbanding, tetapi dalil tergugat/ pembeding tersebut dikuatkan dengan hasil pemeriksaan setempat dan keterangan dua orang saksi tergugat/ pembeding. Sehingga menurut pandangan penulis dalam perjanjian lisan mengenai perubahan model, tipe dan penambahan harga tersebut mengikur perjanjian semula yaitu surat perjanjian (bukti P3) yang akan dibayar penggugat kepada tergugat serelah bangunan selesai 100% yaitu sisa harga tipe baru yang akan dicicil penggugat keada terguga selama 6 bulan terhitung rumah tersebut selesai 100%. Sehingga menurut pendapat Pengadilan Tinggi adalah adil dan patut kalau petitum gugatan dari point 1 s/d point 5 dikabulkan karena cukup terbukti.

Adapun mengenai ganti kerugian menurut pandangan penulis baik penggugat maupun tergugat sudah sama-sama mengalami kerugian yaitu disatu pihak penggugat tidak menempati rumah yang telah dibelinya tersebut dari tergugat karena rumahnya tidak diselesaikan padahal penggugat telah membayar sebagian besar harga rumah yaitu sebesar Rp. 60.000.000 kepada tergugat, dan di lain pihak pihak tergugatn telah menegluarkan biaya pembangunan rumah tipe 90 yang haarganya telah melebihi Rp. 60.000.000 sedang penggugat tidak mau membayar tambahan rumah sebesar Rp. 15.000.000

sehingga petitum gugatan point 6 s/d point 8 haruslah ditolak karena hal tersebut tidak diperjanjikan sebelumnya dan tidak beralasan sehingga tidak patut untuk dikabulkan.

Atas putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa yang diperkuat oleh Pengadilan Tinggi SulSelbar dengan suatu perbaikan pada prinsipnya menurut pihak tergugat/pembanding masih keliru dan belum tepat dalam memberikan pertimbangan hukum, sehingga masih melanjutkan upaya hukum kasasi dengan nomor putusan 89K/Pdt/2009.

Adapun pertimbangan-pertimbangan berdasarkan alasan-alasan yang diajukan oleh pemohon kasasi/tergugat dalam memory kasasi nya pada pokoknya ialah :

1. Bahwa seharusnya eksepsi tergugat/termohon tidak jelas dan samar-samar. Mengenai kepemilikannya rumah yang didalilkan penggugat sudah jadi miliknya sejak pembayaran oleh penggugat maka rumah tersebut sudah jadi miliknya, hal itu sama sekali tidak benar sebab walaupun jual beli rumah telah ditandatangani tetapi faktanya rumah belum ada selain itu harga ruma yang ditetpkan Rp. 67.500.000 belum dilunasi apalagi setelah penandatanganan akta jual beli rumah yang dipesan nota benenya tpe 45 diubah menjadi rumah tipe 90. Perubahan tersebut secara Hukum dan Undang-undang jual beli yang pertama batal demi hukum sehingga secara hukum harus dibuat lagi akta jual beli yang baru sebab selain terjadi

perubahan luas/tipe rumah terjadi pula perubahan harga dari Rp. 67.500.000 menjadi Rp. 75.000.000 fakta ini telah membuktikan jika gugatan penggugat kabur sebab tidak jelas rumah mana yang sah menjadi milik penggugat.

2. Pada pokok perkara. Pada saat membuat akta jual beli rumah ternyata ruma tipe 45 yang dimaksud dalam kata belum ada sehingga secara hukum jual beli tersebut batal demi hukum berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Mengenai perubahan rumah tipe 90, yang belum dibuatkan akta jual beli yang baru secara otomatis penggugat belum berhak atas rumah yang dimaksud. Adapun juga berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara mengenai suatu sebab yang halal dalam hal ini telah terabaikan artinya bawa bagaimana mungkin tergugat/pemohon kasasi ikhlas melepaskan barangnya sementara harganya belum lunas sehingga secara hukum jual beli tersebut batal demi hukum, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tinggi yang menyatakan jual beli antara penggugat dan tergugat mengikat adalah sangat tidak tepat dan tidak berdasar.
3. Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menolak gugatan rekonvensi adalah sangat keliru sebab sangat jelas tergugat rekonvensi/termohon kasasi belum dapat dikatakan sebagai pemilik rumah/objek sengketa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka menurut pandangan penulis berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapana hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apa bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 undang-undang No.14 tahun 1985 yang diubah dengan undang-undang No.5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan undang-undang No.3 tahun 2009.

Berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertenangan dengan hukum atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : PT.Bungowa Sarana Mandiri tersebut harus ditolak.

5. Amar Putusan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hakim yang telah disebutkan diatas, maka Majelis hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa menjatuhkan amar sebagai berikut :

PUTUSAN NO.17/Pdt.G/2007/PN.SUNGGUMINASA

Mengingat undang-undang maupun peraturan lainnya yang berangketan;

MENGADILI

Dalam konvensi

- Dalam eksepsi : menyatakan eksepsi dari tergugat ditolak;
- Dalam pokok perkara :
 1. Menyatakan gugatn penggugat konvensi dikabulkan Sebagian;
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat sebagaimana akta jual beli dengan No. 150/PLG/FU-IV/2002 serta perjanjian antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa tergugat konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
 4. Menyatakan bahwa rumah di kompleks Jene Tallasa Permai Blok A-3 No.5 adalah milik penggugat sesuai akta jual beli No. 150/PLG/FU-IV/2002 tanggal 18 April 2002 yang dibuat dihadapan PPAT Fitrizki Utami,SH;
 5. Menghukum tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut tanpa syarat apapun;
 6. Menghukum tergugat untuk mengganti ganti rugi kepada penggugat akibat belum di nikmati rumah penggugat dan terpaksa penggugat harus mengontrak rumah sebesar Rp. 10.000.000 x 5 = Rp. 50.000.000.

7. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap bulan, setiap kali tergugat lalai melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

- Dalam rekonvensi

Menyatakan gugatan penggugat rekonvensi ditolak.

- Dalam konvensi dan rekonvensi

Menghukum tergugat konvensi/penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp. 249.000 (dua ratus sembilan puluh empat rupiah).

PUTUSAN NO.141/PDT/2008/PT.MKS

Mengingat pasal undang-undang dan ketentuan-ketentuan hukum lain berangkutan;

MENGADILI

Dalam Konvesi

- Dalam eksepsi : menolak eksepsi dari tergugat/pembanding tersebut;
- Dalam pokok perkara :
 1. Menyatakan gugatan penggugat konvensi dikabulkan Sebagian;
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat sebagaimana akta jual beli No.150PLG/FU-IV/2002 serta perjanjian antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa tergugat konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
 4. Menyatakan bahwa rumah di kompleks Jene Tallasa Permai Blok. A3 adalah milik penggugat sesuai akta jual beli No.150/PLG/FU-IV/2002 yang dibuat dihadapan PPAT Fitrizki Utami,SH;
 5. Menghukum tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut tanpa syarat apapun;
 6. Menolak gugatan penggugat konvensi untuk selebihnya.
- Dalam Rekonvensi

Menyatakan gugatan penggugat rekonvensi ditolak.

- Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum tergugat konvensi/ penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara kepada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

PUTUSAN NO.89K/Pdt/2009

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang No.14 tahun 1985 tentang mahkama agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.5 Tahun 2004 perubahan atas Undang-undang no.14 tahun 1985 tentang mahkama agung dan perubahan kedua dengan Undang-undang No.3 Tahun 2009 perubahan kedua atas Undang-undang no.14 tahun 1985

tentang mahkama agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi: PT.Bugowa Sarana Mandiri;

Menghukum permohonan kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

6. Komentar Penulis

Suatu perjanjian yang telah disepakati mempunyai akibat hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak yang telah memperjanjikannya. Perjanjian mengakibatkan adanya hubungan timbal balik antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam suatu akad Bersama. Sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata Bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cukup itu”

“suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Dari pasal tersebut diatas,dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, yakni memenuhi unsur syarat sahnya suatu perjanjian/kontrak. Berlaku sama kekuatan mengikatnya dengan peraturan perundang-undangan bagi para pihak yang membuat perjanjian

tersebut. Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Bau Intan Mangalle dan PT.Bugowa Sarana Mandiri secara hukum sah dan mengikat para pihak, oleh karena itu, para pihak harus taat, tunduk dan patuh terhadap perjanjian jual beli yang disepakati tersebut.

Pada pasal 1338 ayat 2 diatas menentukan bahwa suatu perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi karena Ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh Undang-undang (Ahmadi Miru dan Sakka Pati;2008;79).

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3. Perjanjian jual beli rumah berdasarkan perjanjian tertulis dan perjanjian lisan yang terjadi antara Bau Intan Mangalle dan PT.Bugowa Sarana mandiri (tergugat) harus didasarkan itikad baik para pihak yang terlibat untuk memenuhi hak dan kewajibannya atau apa yang di perjanjikannya. Walaupun sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdara namun unsur itikad baik bukan merupakan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam hal pelaksanaan perjanjian.

Pada tahap pelaksanaan perjanjian antara penggugat dan tergugat dalam perkara ini mulai terlihat adanya itikad buruk dari

penggugat setelah adanya renovasi rumah (perubahan tipe dan model) dan pembaruan hutang sesuai dengan kehendak penggugat dalam perjanjian lisan. Dimana penggugat menyangkal kebenaran tersebut dan adanya penambahan pembayaran yang telah disepakati sebesar Rp.15.000.000. namun dengan adanya pemeriksaan setempat yang membuktikan adanya perubahan sesuai perjanjian lisan sudah jelas terbukti adanya itikad buruk penggugat dalam pelaksanaan perjanjian.

Hal ini terlihat pada pokok perkara menurut versi penggugat, dimaana yang diuraikan penggugat mengenai kejadian-kejadian selama terjadinya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat yaitu hubungan jual beli tidaklah di uraikan secara lengkap karena sama sekali tidak menyinggung masalah perjanjian lisan yang isinya menyangkut renovasi rumah (perubahan tipe dan model) dan perubahan hutang yang sudah tidak sesuai dari awal. Setelah adanya jawaban tergugat yang disertai dengan alasan-alasan yang berdasara hukum barulah ada singgung masalah isi perjanjian lisan, maka lebih jelaslah duduk perkarnya. Dengan terjadi perubahan tipe 45 menjadi tipe 90 dan penambahan harga maka seharusnya perjanjian lama dibatalkan oleh kedua belah pihak dan dibuat suatu perjanjian baru atau menambahkan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian baru. Hal ini agar menjamin terpenuhinya kepentingan kedua belah pihak karena adanya perubahan isi perjanjian adalah juga atas kesepakatan kedua belah pihak sehingga pembatalannya pun harus kesepakatan kedua belah pihak.

Mengingat bahwa putusan pengadilan itu dibuat oleh manusia yang kebetulan diberi jabatan Hakim, maka tidak luput dari kekeliruan dan ketidak sempurnaan dan tidak mustahir bersifat memihak, sehingga tidak mengherankan jika banyak pihak perkara yang tidak puas terhadap putusan hakim kemudian menyatakan rasa ketidakpuasan terhadap putusan pengadilan tersebut dengan mengajukan upaya hukum untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan penggugat maupun tergugat, penulis tidak sependapat dengan Putusan Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung yang mengabulkan pernyataan penggugat dan mengatakan tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi. Kedua belah pihak dalam perkara ini tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian atau apa yang telah diperjanjikan. Pihak tergugat dalam putusan pengadilan dikatakan terbukti melakukan wanprestasi karena tidak menyelesaikan dan menyerahkan rumah kepada penggugat, dilain pihak penggugat tidak mau membayar sisa harga rumah kepada tergugat dan mengakui pembaruan utang serta telah melanggar asas yang dianut dalam perjanjian jual beli yaitu asas itikad baik.

Pada putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa, dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan atau menyinggung masalah perjanjian lisan dalam memutus perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat sedangkan pada putusan Pengadilan Tinggi

telah mempertimbangkan perjanjian lisan dan membenarkan dalil tergugat mengenai renovasi rumah dan pembaruan utang yang terlihat dari pertimbangan hukumnya pada putusan Pengadilan Tinggi bahwa :

“terjadi perubahan tipe rumah dari tipe 45 menjadi tipe 90 yang terbukti dari hasil pemeriksaan setempat tanggal 21 juli 2007 ternyata ukuran rumah 9x10 meter dan ukuran tanah 9x13 meter dan rumah belum selesai karena lantai, jendela, dan pintu belum ada atas kehendak penggugat/terbanding bayar sebesar Rp. 15.000.000, walaupun disangkal kebenarannya oleh penggugat/terbanding tetapi dalil tergugat/pembanding tersebut dikuatkan dengan hasil pemeriksaan setempat dan keterangan 2 orang saksi tergugat di persidangan”

Namun Pengadilan Tinggi tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa tanpa mempertimbangkan adanya itikad buruk dari penggugat sesuai dengan fakta hukum yang ditemukan Pengadilan Tinggi sendiri bahwa penggugat menyangkali pembaruan utang tersebut.

Menurut pandangan penulis putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa telah memenuhi unsur kepastian hukum yaitu dengan lebih mempertimbangkan perjanjian tertulis yang merupakan alat bukti yang sempurna di pengadilan dari pada perjanjian lisan namun tidak memenuhi unsur keadilan. Mengenai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Sungguminasa kepada tergugat sangatlah

tidak memenuhi rasa keadilan karena para pihak sama-sama telah mengalami kerugian, disatu pihak penggugat telah membayai uang panjar Rp. 60.000.000 kepada tergugat, dan di lain pihak tergugat telah mengeluarkan biaya pembangunan rumah tipe 90 sehingga penulis sependapat dengan putusan Pengadilan Tinggi Negeri yang tidak mengabulkan gugatan point 6 s/d point 8 mengenai ganti rugi dan uang paksa (dwangsom).

Mengenai alat bukti dalam perkara ini terdapat dua macam akta yang merupakan alat bukti tertulis, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Fungsi akta itu sendiri merupakan fungsi formil, yang berarti untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang dimaksud antara lain Notaris, Camat, PPAT, dan lain-lain. Kekuatan pembuktiannya merupakan alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak maupun pihak ketiga tentang apa yang termuat didalamnya. Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan sehingga hanya mengikat para pihak dalam perjanjian.⁷⁸

⁷⁸ Sudikno Mertokusumo 1982. Op.Cit, Hal 119-122

Apa yang dimaksud oleh kedua belah pihak dalam sengketa ini adalah satu unit rumah dikompleks Jene Tallasa Permai Blok A3 No.5 dengan harga Rp.67.500.000. selanjutnya pada point 2 bahwa pihak kedua telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 60.000.000 sebagai pembayaran awal kemudian sisanya Rp.7.500.000 akan dibayar dalam bentuk angsuran selama 6 bulan terhitung sejak pembangunan rumah mencapai bobot 100% Namun apa yang tertera dalam surat perjanjian tidak menegenai rumah tipe 45 maupun rumah tipe 90, serta tidak ada menyangkut perubahan fisik rumah yang tentunya menambah biaya sehingga seharusnya dibuatkan surat perjanjian yang baru sesuai dengan apa yang disepakati selanjutnya sehingga dapat menjamin kepentingan kedua belah pihak.

Hal ini juga sesuai dengan pengertian pembaruan utang yaitu suatu perjanjian dengan mana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus diadakan suatu perikatan baru (diatur dalam pasal 1413 KUHPerdata). Adanya pembaruan utang dalam hal ini berupa pengganti objek perjanjian dapat terjadi jika debitur membuat perjanjian utang baru dengan kreditur yang dimaksudkan untuk menghapuskan utang lama yang hapus karena perjanjian baru tersebut. Berdasarkan pengertian diatas, Tindakan penggugat yang tidak memenuhi prestasi atau pelaksanaan kewajiban yaitu membayar kepada tergugat juga meruoakan suatu perbuatan wanprestasi. Mengenai akta jual beli seharusnya didalamnya dijelaskan batas-batas objek sengketa yang dimaksud sehingga tidak memungkinkan adanya

penafsiran lain dari objek sengketa baik bagi kedua belah pihak maupun pihak ketiga.

Pihak yang wanprestasi dalam perjanjian dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan, namun pihak yang dituduh melakukan wanprestasi tersebut masih dapat melakukan pembelaan-pembelaan tertentu agar dia dapat terbebas dari pembayaran ganti rugi. Sebagai tergugat dalam melakukan pembelaan yang dituduh wanprestasi wajar saja apa bila ia menyangkali segala tuntutan dari penggugat. Tangkisan atau pembelaan pihak yang dituduh wanprestasi/ dalam hal ini tergugat dapat berupa :

- a. Tidak dipenuhinya kontrak wanprestasi terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*);
- b. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi (*exception non adimpleti contractus*);
- c. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

Dalam kasus ini sesuai dengan point b di atas bahwa pembelaan yang berupa tidak dipenuhinya kontrak oleh tergugat yang terjadi karena pihak penggugat juga wanprestasi (*exception non adimpleti contractus*) dapat digunakan bilamana penggugat juga belum memenuhi apa yang dijanjikan atau belum memenuhi sepenuhnya tentang apa yang dijanjikan.⁷⁹ (Ahmad Miru;2008;76-78).

⁷⁹ Ahmadi Miru 2008. Op.Cit, Hal 76-78

B. Penerapan asas audi et alteram partem dalam perkara wanprestasi pada putusan pengadilan negeri sungguminasa no.17/Pdt.G/2007/ PN sungguminasa

Didalam hukum acara perdata dikenal adanya asas audit et alteram parmen yaitu kedua belah pihak haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar sama-sama. Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang, seperti yang dimuat dalam pasal 5 ayat 1 Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, mengandung arti bahwa Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. Hakim dan hakim konstitusi wajib menaati kode etik dan pedoman Perilaku Hakim. didalam hukum acara perdata yang berperkara haruslah sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya. Hal ini berarti hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai pihak yang benar, bila pihak lawan tidak didengar atau tidak beri kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya. Hal itu berarti pengajuan alat bukti harus dilakukan dimuka sidang yang di hadiri oleh kedua belah pihak.

Asas ini juga dikenal dengan istilah *Eines Mannes Rede ist Keines Mannes rede*, *man soll sie horen alle beide* yaitu keterangan suatu pihak saja bukanlah merupakan keterangan, kedua-duanya harus didengar⁸⁰.

Berdasarkan asas ini hakim pengadilan sungguminasa dalam pengambilan keputusan berdasarkan perkara wanprestasi No.17/Pdt.G/ 2007/PN. Sungguminasa telah mendengar keterangan dari kedua belah pihak, diaman kedua belah pihak telah di beri kesempatan untuk mnegeluarkan pendapatnya atau jawabannya dipersidangan. Namaun dalam pertimbangan hakim terlihat adanya ketidakseimbangan dalam memper timbangkan keterangan dari kedua belah pihak. Hakim hanya mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang diajukan oleh tergugat yaitu disamping perjanjian tertulis juga mengenai perjanjian lisan, sehingga adanya perubahan fisik objek sengketa (dari tipe 45 menjadi 90) yang telah dilakukan tergugat sesuai dengan keinginan penggugat disertai penambahan harga tidak menajdi pertimbangan hakim, namun hakin tetap menyatakan tergugat wanprestasi karena tidak menyerahkan rumah kepada penggugat yang sampai sekarang belum melunasi sisa harga rumah.

⁸⁰ Sudikno Mertokusumo 1982. Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, Hal 95

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan hukum hakim terhadap putusan putusan perkara perdata (wanprestasi) No. 17/Pdt.G/2007/PN. Sungguminasa tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan karena tidak menilai kejadian-kejadian yang terjadi secara menyeluruh mengenai adanya perjanjian lisan, perubahan fisik objek sengketa yaitu (dari tipe 45 menjadi tipe 90) dan penambahan harga yang dibuktikan dari hasil pemeriksaan setempat dan keterangan saksi tergugat bahwa perubahan tipe 45 menjadi 90 membawa konskuensi biaya yang di tanggu oleh penggugat. Keterangan ini tidak menjadi pertimbangan hakim dalam pengambilan putusan
2. Berdasarkan asas *Audi Et Alteram Parmen* apabila dihubungkan dengan perkara No.17/Pdt.G/2007/PN. Sungguminasa terlihat hakim telah mendengar dan memberi kesempatan kedua belah pihak untuk mengeluarkan pendapatnya atau jawabannya di Persidangan, namun tidak seimbangan dalam mempertimbangkan keterangan dari kedua belah pihak. Hakim hanya mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang diajukan oleh penggugat yang berdasarkan pada perjanjian tertulis tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang di ajukan oleh tergugat

yaitu disamping perjanjian tertulis mengenai perjanjian lisan, sehingga putusan Pengadilan yang menyatakan tergugat melakukan perbuatan wanprestasi adalah tanpa melihat itikad buruk pihak penggugat yang sampai sekarang belum melunasi sisa harga rumah atau juga tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan tersebut, dapat dikemukakan saran sebagai berikut :

1. Pada prinsipnya tidak ada kewajiban bagi suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis (kecuali dalam perjanjian formil yang diperintahkan berdasarkan Undang-undang) karena asal terpenuhinya syarat-syarat sahny suatu kontrak sebagaimana telah diatur dalam pasal 1320 KUHPdata maka kontrak tersebut sudah sah meskipun hanya dibuat secara lisan namun sebaiknya kontrak sebaiknya dibuat secara tertulis karena hal tersebut akan memudahkan dari segi pembuktian dan lebih menjamin kepastian hukumnya.
2. Hakim dalam menyelesaikan masalah ini seharusnya menerapkan asas Audit Et Alteram Partem agar hakim tidak bersifat memihak dan mempertimbangkan kepentingan kedua belah pihak sehingga adil dan patut dalam mengambil keputusan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan terjemahan, Departemen Agama Republik Indonesia

B. Buku

Ahmadi Miru 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Ahmadi Miru & Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikata*. Rajawali Pers, Jakarta.

Djoko Prakoso dan Bambang Priyadi Lany 1987. *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*. Bina Aksara, Jakarta.

Gunawan widjaj dan Kartini 2003. *Hukum perikatan*. PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.

Hendri Raharjo 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Muhammad Abdulkadir 1982. *Hukum Perikatan*. Alumni, Bandung.

Mariam Darus Badrulzaman 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

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

Rahmat Setiawan 1998. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Putra Abidin

Sudikno Mertokusumo 1982. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta.

Salim HS 2005. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet. III. Sinar Grafika, Jakarta.

Salim HS 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika

Subekti 2005. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.

Subekti 2005 *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: intermassa

Suharnoko 2007. *Hukum Perjanjian*. Kencana, Jakarta.

Titik Triwulan Tutik 2006. *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 No. 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076

Undang-Undang No.16 Tahun 2019 tentang perubahan Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 No. 186, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6401