TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

(Studi Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Disusun Oleh:

Aldo Ramadhoni
02011381621266

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

TAHUN AJARAN

2021

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa	**: Aldo Ramadhoni**
Nomor Induk Mahasiswa	**: 02011381621266**
Tempat/Tgl. Lahir	**: Palembang, 13 Januari 1999**
Fakultas	**: Hukum**
Status Pendidikan	**: S1**
Program Studi	**: Ilmu Hukum**
Program Kekhususan	**: Hukum Perdata**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sampai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2021

Aldo Ramadhoni
02011381621266

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

NAMA	: ALDO RAMADHONI
NIM	02011381621266
PROGRAM KEKHUSUSAN	: HUKUM PERDATA

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

(Studi Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg)

Telah diuji dan lulus dalam ujian komprehensif 23 Maret 2022 dan Dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang,

Menyetujui

Pembimbing Utama,

Sri Handayani, S.H., M. Hum
NIP. 197002071996032002

Pembimbing Pembantu,

Theta Murty, S.H., M.H.
NIP. 198203202014042001

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

MOTTO

"*No Matter How U Struggeling, U are Strong than u Know it.* "

- **Correta Scott King**

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- **Orang tua tercinta**
- **Keluarga**
- **Sahabat-Sahabatku**
- **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Dengan Mengucap syukur Alhamdulillah Kepada Tuhan Kita Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang melimpah kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH"** yang merupakan sebagian persyaratan untuk melaksanakan ujian Komprehensif di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa Proposal Skripsi ini masih belum dikatakan sempurna, akan tetapi dengan segala kekurangannya, skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya terkhusus bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Serta dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan dibidang Ilmu Hukum.

Palembang, 2021

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat Rahmat serta Karunianya yang diberikan kepada saya sehingga saya selalu diberi kemudahan dan kelancaran dalam menuliskan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum, selaku pembimbing utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai, sekali lagi Terima Kasih Ibu Sri Turat Dengan Rasa Hormat;
7. Ibu Theta Murthy, S.H., M.H., selaku pembimbing pembantu yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai, Sekali Lagi Terima Kasih Ibu Sri Handa Dengan Rasa Hormat;

8. Ibu Erna Wahyuningsih, S.H., M.Hum. selaku penasehat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal hingga perkuliahan ini selesai, sekali lagi bu dengan rasa hormat;
9. Orang tua saya yang saya cintai, Ayah saya dan Ibu saya serta kakak saya dan Keluarga besar semuanya, terima kasih telah menemani;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa serta selalu memberi dukungan untuk mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa yang akan datang.
11. Seluruh staff dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan dan kelancaran sarana prasarana menjalani perkuliahan.
12. Sahabat seperkuliahan dari awal perkuliahan berlangsung; sampai awal hingga akhir;
13. Sahabatku, keluarga besarku, BABAT SQUAD semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, juga menemani saya dalam masa perkuliahan maupun diluar masa perkuliahan. Terima Kasih.
14. Keluarga besar organisasi ku tercinta, ALSA, *ASIAN LAW STUDENT ASSOCIATION* yang senantiasa dari awal perkuliahan memberikan pembelajaran mengenai arti kekeluargaan, juga menjadi mahasiswa hukum yang baik.

15. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya.
16. Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT. dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN DEPAN i
SURAT PERNYATAAN ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
MOTTO iv
KATA PENGANTAR v
UCAPAN TERIMA KASIH vi
DAFTAR ISI ix
ABSTRAK xii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 10
C. Tujuan Penelitian 10
D. Manfaat Penelitian 10
E. Ruang Lingkup 11
F. Kerangka Teori 12
1. Teori Perjanjian 12
2. Teori Wanprestasi 14
3. Teori Pertimbangan Hakim 15
G. Metode Penelitian 16
1. Jenis Penelitian 16
2. Pendekatan Penelitian 17
3. Sumber Bahan Hukum 18
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 19
5. Analisis Bahan Hukum 20

6. Teknik Penarikan Kesimpulan 20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 22

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 22
1. Pengertian Perjanjian 22
2. Unsur-Unsur Perjanjian 24
3. Jenis-Jenis Perjanjian 26
4. Perjanjian Sewa Beli 26
5. Wanprestasi 29

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit 30
1. Pengertian Kredit 30
2. Unsur-Unsur Kredit 34

C. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim 37
1. Pengertian Pertimbangan Hakim 37
2. Jenis-Jenis Pertimbangan Hakim 38

BAB III PEMBAHASAN 41

A. Perjanjian Sewa Beli Kredit Kepemilikan Rumah Pada Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg 41
1. Kasus Posisi Pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg 41
2. Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Beli 45
3. Analisis Kasus Perjanjian Sewa Beli Kredit Kepemilikan Rumah Hingga Terjadi Wanprestasi 47

B. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg Dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Beli Kredit Kepemilikan Rumah 49
1. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg 49

2. Analisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor 575/Pdt.G.2018/PN.Smg 54

BAB IV PENUTUP 56

A. Kesimpulan 56

B. Saran 57

DAFTAR PUSTAKA .....hal

LAMPIRAN

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

ALDO RAMADHONI

Perjanjian Sewa Beli adalah perikatan yang membawa dua orang atau lebih untuk sama-sama memberikan itikad baik dalam berupa barang maupun lainnya. Pada perjanjian sewa beli selalu dihubungkan dengan pembelian rumah atau dengan sistem kredit. Perjanjian sewa beli rumah ini merupakan perjanjian dengan sistem kredit atau pembayaran secara bertahap yang dilakukan oleh debitur dengan kreditur, akan tetapi perjanjian sewa beli rumah yang dilakukan oleh pasangan suami istri di Semarang mengalami kerugian, kerugian ini akhirnya membuat pasangan suami istri mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg. Dengan begitu maka diangkat lah penelitian Skripsi ini dengan mengangkat dua rumusan permasalahan yaitu, Bagaimanakah Perjanjian Sewa Beli Kredit Peemilikan Rumah sehingga terjadi wanprestasi pada Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg, dan Apakah Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam penyelesaian kasus wanprestasi pada Putusan Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg, dengan metode penelitian dengan menggunakan normatif-yuridis yaitu suatu prosedur penelitian yang mengemukakan kebeneran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatif. Bahwa kewenangan BPN apabila dilihat dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Perjanjian sewa beli kredit pemilikan rumah sehingga terjadi wanprestasi adalah karena Tergugat tidak pernah melakukan pembangunan rumah tersebut, dimana Penggugat telah melakukan pelunasan kredit sewa beli rumah tersebut. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang menetapkan bahwa Tergugat secara sah bersalah telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Beli Rumah, Pertimbangan Hakim

Pembimbing Utama,

Sri Handayani, S.H., M. Hum
NIP. 197002071996032002

Pembimbing Pembantu,

Theta Murty, S.H., M.H.
NIP. 198203202014042001

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 19730781998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian pada dasarnya menggambarkan mengenai rangkaian perkataan yang mengandung unsur janji dengan melibatkan dua pihak. Adapun hubungan antara dua orang yang saling berjanji ini dapat disebut dengan perikatan.[1] M. Yahya Harahap mengatakan juga bahwa Perjanjian adalah "suatu hubungan hukum kekayaan/atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menuaikan prestasi.[2]

Hukum Perdata sendiri, cukup banyak akan pengertian mengenai apa itu perjanjian, mengambil pendapat dari Djumadi dikatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.[3] Adapun menurut R. Subekti sendiri bahwa:

---

[1] Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 2016, hlm. 16.

[2] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 6.

[3] Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 2

> "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal."[4]

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.[5]

Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.[6]

Suatu perjanjian juga merupakan hubungan kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi atau sesuatu dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.[7] Begitulah pendapat dari M. Yahya Harahap. Jadi, dapat ditegaskan bahwa hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang untuk melaksanakan perjanjian.

---

[4] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Jakarta, Citra Aditya Bhakti, 1987, hlm. 6
[5] *Ibid.*
[6] *Ibid.*, hlm. 12.
[7] Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2006, hlm. 2.

Jadi, ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak & kewajiban yang melekat masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana. Sedangkan dari pengetian R. Subekti perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Dalam KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan perngertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.[8]

Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama. Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang

[8] Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm 2, lihat juga di Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 328.

Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.[9]

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.[10]

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu :[11]

a Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukar-menukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai;

b Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan;

---

[9] Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, Jakarta, Rajawali Pers, 2014, hlm. 92.

[10] Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2014, hlm. 92.

[11] *Ibid.*, hlm. 110.

c Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Dasar berlakunya perjanjian sewa beli adalah Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak. Kata "semua" mengandung arti meliputi semua perjanjian baik yang dikenal maupun yang tidak dikenal oleh Undang-Undang. Berdasarkan isi Pasal tersebut di atas, setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian asal tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dengan kata lain peraturan dalam Buku III pada umumnya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*), bukan bersifat memaksa (*dwingend recht*).[12]

Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian di mana harga barang dapat dicicil, sedangkan barangnya seketika dapat diserahkan kepada pembeli. Meskipun barang telah diserahkan kepada pembeli, tetapi hak kepemilikannya masih ada pada penjual sehingga pembayarannya selama masa angsuran dianggap sebagai sewa sampai seluruh harga dipenuhi. Kepemilikan atas barang baru berpindah kepada pembeli pada saat angsuran terakhir telah dibayar.[13]

---

[12] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1992, hlm. 127
[13] Subekti, *Aneka Perjanjian,* Jakarta, Intermasa, 1997, hlm. 112

Pemahaman asas kebebasan berkontrak harus diartikan bukan dalam pengertian absolut, karena dalam kebebasan berkontrak tersebut terdapat berbagai pembatasan, yaitu Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.[14]

Pembatasan asas kebebasan berkontrak ini bertujuan untuk meluruskan ketidakadilan yang terjadi dalam hubungan perjanjian antara para pihak yang tidak mempunyai bargaining power yang seimbang atau sederajat.

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.[15]

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan

[14] Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 15.
[15] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1994, hlm. 105-106.

solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyaratkat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.[16]

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selain pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh perorangan secara langsung melalui perbankan ada pula perusahaan pengembang (developer) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :[17]

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.

[16] Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Cetakan ke-Empat, Yogyakarta, Ekonomia, 2007, hlm. 69.

[17] Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya, 1993, hlm. 217.

Namun, bagaimana apabila terjadi suatu wanprestasi dalam perjanjian sewa beli kredit kepemilikan rumah yang dilakukan pihak pengembang atau pihak kedua dalam perjanjian sewa beli yaitu pihak yang melaksanakan pembangunan perumahan untuk terciptanya suatu kebutuhan primer dari setiap orang.

Untuk menguatkan penelitian skripsi ini maka diangkatlah satu kasus mengenai perjanjian sewa beli kredit kepemilikan rumah atau KPR, yaitu pada Putusan yang telah mendapat kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg[18], kasus ini diadili di Pengadilan Negeri Semarang pada tingkat pertama, yaitu pada Putusan ini Penggugat merupakan suami-istri yaitu Penggugat I atas Nama Waljinah dan Penggugat II atas Nama Slamet, yang melawan Tergugat atas Nama Kurniawan, selaku Pimpinan Wijayaland Indonesia, bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah konsumen dari Tergugat yang berkehendak untuk membeli sebuah rumah type 36/LT.59 yang berlokasi di Perum Banana Hill Blok B No.9, Banyumanik, Kota Semarang, Tergugat merupakan Developer atau Pimpinan dari Wijayaland Indonesia dimana perusahaan Property yang memiliki dan menjual rumah yang berlokasi Perum Banana Hill, Banyumanik, Kota Semarang.[19]

[18] Direktori Mahkamah Agung Putusan Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg.
[19] *Ibid.*

Kasus ini bermula pada saat ketika Penggugat I dan Penggugat II telah melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat, akan tetapi sampai dengan gugat ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Semarang, Tergugat tidak juga membangun rumah yang akan ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II, kewajiban dari Penggugat I dan Penggugat II yaitu dengan melaksanakan pembayaran angsuran sebesar Rp. 700.000.-/bulan (Tujuh Ratus Ribu Rupiah) Perbulan. Dengan harga beli sebesar Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah).[20]

Adapun bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 18 Mei 2017 dan uang muka sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diberikan kepada Tergugat, akan tetapi pada tangga 12 November 2018 Penggugat II berusaha mendatangi Tergugat untuk mempertanyakan kapan pembangunan rumah tersebut akan segera dibangun, namun Tergugat melalui pihak lain menyampaikan bahwa pembangunan akan segera dibangun 5 sampai dengan 7 hari lagi, akan tetapi pada tanggal 22 November 2018 belum dilaksanakannya pembangunan sehingga membuat Penggugat II marah kepada Tergugat.

Namun, bukannya meminta maaf kepada Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat malah mencaci maki dan meminta untuk membatalkan Pembatalan Sewa Beli Rumah tersebut, yang dimana Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran secara angsur. Bahwa Tergugat juga menolak

[20] *Ibid*

pembayaran angsuran Penggugat I dan Penggugat II pada bulan Desember pada tanggal 29 Desember 2018, dari penolakan tersebut adalah bukti dari Tergugat telah melakukan wanprestasi karena menolak pembayaran angsuran dari Penggugat I dan Penggugat II.

Sebagaimana telah membaca kasus posisi diatas bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah melaksanakan kewajibannya yaitu dengan melakukan pembayaran dengan cara mengangsur untuk melunaskan perjanjian sewa beli rumah tersebut, namun pihak pelaksana pembangunan perumahan telah melakukan wanprestasi dengan menolak pembayaran angsuran tersebut dan tidak melakukan pembangunan padahal Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran angsuran.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk membahas judul proposal skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA BELI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Perjanjian Sewa Beli Kredit Peemilikan Rumah sehingga terjadi wanprestasi pada Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg?
2. Apakah Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam penyelesaian kasus wanprestasi pada Putusan Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Perjanjian Sewa Beli Kredit Peemilikan Rumah sehingga terjadi wanprestasi pada Putusan 575/Pdt.G/2018/PN.Smg.
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam penyelesaian kasus wanprestasi pada Putusan Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi Ilmu Hukum khususnya Hukum Perjanjian.

2. Secara Praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

a. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

E. Ruang Lingkup

Sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, maka penulis mengangkat ruang lingkup permasalahan dalam skripsi ini adalah mengenai perjanjian sewa beli kredit pemilikan rumah, yang dimana penulis juga mengangkat satu kasus pada tahun 2018 yaitu pada Putusan Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain. Sedangkan perjanjian merupakan suatu peristiwa seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain. Sedangkan perjanjian merupakan suatu

peristiwa seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.[21] Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, yaitu secara sederhana dapat dimaknai bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan akibat berupa perikatan.

Suatu perjanjian juga dapat dikatakan sebagai persetujuan karena dua pihak telah setuju atau sepakat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sehingga dapat dipahami bahwa perikatan dan persetujuan adalah dua istilah berbeda yang memiliki kesamaan arti.[22] Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud agar adanya pemberlakuan suatu perikatan hukum.[23] Perikatan yang lahir dari kontrak memiliki pengertian lebih sempit karena hanya ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.[24]Perikatan selain lahir dari perjanjian dapat pula muncul sebagai konsekuensi dari peraturan perundang-undangan atau di luar kehendak dan keinginan para pihak.

Soedikno Mertoksumo menyatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdaarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum serta menentukan aturan atau kaidah hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak.[25] Sedangkan perjanjian menurut

---

[21] Subekti, *Hukum Perjanjian,* Cetakan ke-12, PT. Intermasa, Jakarta,1990, hlm. 1.

[22] Retna Gurnanti, *Syarat Sahnya Perjanjian*: (*Ditinjau Dari KUHPerdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol 05, Nomor 1, Tahun 2012, diakses di SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdata) | Gumanti | Jurnal Pelangi Ilmu (ung.ac.id), hlm. 224

[23] *Ibid.*, hlm. 3

[24] *Ibid.*

[25] Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1985,hlm. 6.

Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.[26] Lebih lanjut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa "perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"

Ketentuan ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian sebagaimana menggambarkan terkait adanya dua pihak yang saling megikatkan diri.[27] Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan klausul-klausul dalam perjanjian baik secara lisan maupun tertulis. Penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian memberikan akibat hukum bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak seperti undang-undang *(Pacta Sunt Servanda)*.[28]

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1) adanya kesepakatan kehendak *(consensuality);*

---

[26] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1987, hlm.1

[27] Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH PERDATA)*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm. 63

[28] Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, *"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

2) Kecakapan menurut hukum *(Capacity);*

3) Obyek tertentu; dan

4) Kausa yang halal.[29]

Penggunaan pada Teori Perjanjian adalah sebagai dasar utama penelitian ini. Tentunya Penggunaan Teori Perjanjian merupakan teori dasar daripada penelitian skripsi ini karena membahas mengenai Perjanjian Sewa Beli. Maka dari itu Teori Perjanjian di gunakan untuk membahas lebih dalam mengenai Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata sebagai dasar hukum daripada Perjanjian ini.

Menghubungkan antara pembahasan penelitian dengan teori perjanjian, untuk meninjau lebih jauh mengenai apa itu perjanjian, adapun karena penelitian ini membahas mengenai perjanjian kredit kepemilikan rumah.

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestastie*", yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihakpihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.[30]

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan diantara pihak-pihak yang

[29] I Gusti Ngurah Anom, Addendum Kontrak Pemborong Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia, *Jurnal Advokasi* Vol.5 No. 2, 2015, hlm 184

[30] Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hlm.578.

membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdata.[31]

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.[32]

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi".[33]

Mariam Darus Badrulzaman mengatakan bahwa apabila debitur "karena kesalahannya" tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena

---

[31] *Ibid.*

[32] Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm.96.

[33] Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur Pustaka, 2012, hlm.171

debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.[34]

Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.

Teori ini digunakan karena dalam penelitian skripsi ini diambil salah satu Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pada Putusan tersebut Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dengan tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati, maka dari itu Teori Wanprestasi ini digunakan untuk membahas lebih lanjut mengenai Wanprestasi yang dibahas dalam Penelitian ini.

3. Teori Pertimbangan Hakim

Hakim dalam menjatuhkan putusan harus berdasarkan atau yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih rendah dari batas minimal dan juga hakim tidak boleh menjatuhkan

[34] R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.,* hlm. 59.

hukuman yang lebih tinggi dari batas maksimal hukuman yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam memutus putusan, ada beberapa teori yang dapat digunakan oleh hakim. Menurut Mackenzie, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat di pergunakan oleh hakim mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:[35]

1. Teori Keseimbangan
2. Teori Pendekatan Seni dan Inuisi
3. Teori Pendekatan Keilmuan
4. Teori Pendekatan Pengalaman
5. Teori *Ratio Decidendi*
6. Teori Kebijaksanaan

Teori ini digunakan karena membahas mengenai Pertimbangan Hakim pada Putusan yang tengah dibahas, melihat dari berbagai dasar hukum dan hati nurani hakim dalam memberikan suatu putusan yang mengikat untuk kedua belah pihak yang tengah berperkara.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang akan diteliti, maka penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif. Penelitian

[35] Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum,* Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 102.

hukum normatif hanya memberikan fokus pada asas, sistematika, dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan. Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis-deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga dapat mengungkapkan fakta *(fact finding)* yang sebenarnya.[36]

2. **Pendekatan Penelitian**

Penelitian hukum ini menggunakan 3 (tiga) pendekatan, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).[37]

a. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan oleh penulis untuk mengetahui landasan yuridis normatif terkait perjanjian dan wanprestasi pada terhadap Pimpinan Wijayaland Indonesia dalam pembangunan rumah dengan sistem perjanjian sewa beli kredit kepemilikan rumah.

b. Pendakatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Penulis menggunakan pendekatan normatif juga menggunakan pendekatan konseptual untuk menjawab rumusan masalah. Pendekatan konseptual digunakan oleh penulis untuk memberikan

[36] Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Sosial,* Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 1993, hlm. 31.
[37] Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum,* Vol. 8, No. 1, Januari-Maret 2014, hlm. 28.

penjelasan terkait konsep perjanjian dan wanprestasi terhadap pembangunan rumah dengan sistem perjanjian sewa beli kredit kepemilikan rumah.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penulisan ini dalam penelitian hikum *a quo* juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan dilakukan dengna melakukan telaah terhadap kasus yang telah memperoleh kekuatan hukum mengikat dari pengadilan.

3. Sumber Bahan Hukum

Penulis dalam melakukan penelitian berdasarkan kedua pendekatan tersebut membutuhkan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelusuran terhadap kepustakaan. Jenis penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif.

a. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum (peraturan perundang-undangan) atau memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
3) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 575/Pdt.G/2018/PN.Smg.

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. Bahan hukum sekunder bermanfaat bagi penulis untuk memberikan acuan dalam melakukan penulisan hukum.[38] Bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, artikel, media cetak, media elektronik dan hasil penelitian yang terdahulu.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan semua bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder.[39] Meliputi bahan dari Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian *a quo* termasuk dalam jenis penelitian normatif, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi sebagaimana merupakan cara memperoleh data tentang sesuatu masalah dengan menelusuri dan mempelajari data sekunder, baik dari dokumen-dokumen, arsip, buku, jurnal, artikel baik cetak maupun online, serta bahan lain yang terkait dengan penelitian.[40]

---

[38] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2006, hlm. 155.

[39] Soerjono Soekanto, *Op. cit,* hlm. 52.

[40] *Ibid.*

Dokumentasi merupakan bagian dari studi kepustakaan *(bibliography study),* yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas untuk memperoleh bahan hukum *(law material)* terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.[41]

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis terhadap penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan kualitatif. Yaitu dengan menguraikan data yang diolah secara rinci dalam bentuk kalimat. Penulis menginterpretasikan dengan bahasa penulis sendiri agar tampak rincian jawaban atas rumusan masalah yang diteliti.[42] Dalam konteks studi kasus hukum, metode analisis yang sering digunakan yaitu *Content Analysis Method.*

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan yang dimaksud merupakan jawaban atas perumusan masalah atas pertanyaan dalam penelitian yang dikemukakan secara singkat dan padat tentang kebenaran dari penelitian.[43] Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu fakta umum yang keberadaannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.

---

[41] Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*., hlm. 82..
[42] Pater Mahmud, Marzuki, *Op.cit.* hlm. 41.
[43] Beni Achmad Saehani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009, hlm. 93.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ahmad Miru, 2008, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH PERDATA)*, Jakarta, Rajawali Pers.

Beni Achmad Saehani, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.

Djumadi, 2004, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian,* Jakarta, PT. Raja Grafindo.

Hadari Nawawi, 1993, *Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 1993

Heri Sudarsono, 2007, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Cetakan ke-Empat, Yogyakarta, Ekonomia.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, Jakarta, Rajawali Pers.

Mariam Darus Badrulzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.

Mohammad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya.

Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum,* Jakarta: Kencana Pernada Media Group.

R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa.

Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika.

Soedharyo Soimin, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, Jakarta, Sinar Grafika.

Soedikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum,* Liberty, Yogyakarta, 1985

Subekti, 1997 *Aneka Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.

---------, 1990, *Hukum Perjanjian,* Cetakan ke-12, PT. Intermasa, Jakarta.

---------,1992, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.

Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*. Jakarta, Rineka Cipta.

Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta, PT. Raja Grafindo.

Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur Pustaka.

Artikel

Daniel Alfredo Sitorus, *Perjanjian Jual Beli Melalui Internet Ditinjau dari Aspek Hukum Perdata,* Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Fakultas Hukun, diakses di JURNAL.pdf (uajy.ac.id), Volume 2 Nomor III Tahun 2015.

Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum,* Vol. 8, No. 1, Januari-Maret 2014.

I Gusti Ngurah Anom, Addendum Kontrak Pemborong Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia, *Jurnal Advokasi* Vol.5 No. 2, 2015

Retna Gurnanti, *Syarat Sahnya Perjanjian*: (*Ditinjau Dari KUHPerdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol 05, Nomor 1, Tahun 2012, diakses di SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdata) | Gumanti | Jurnal Pelangi Ilmu (ung.ac.id),

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata