

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia di dalam masyarakat, individu yang satu senantiasa berhubungan dengan individu yang lain. Dengan perhubungan tersebut diharapkan kebutuhan yang dikehendaki oleh individu yang satu akan dipenuhi oleh individu yang lain, demikian pula sebaliknya secara timbal balik. Hubungan antara dua individu yang timbal balik tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk kerjasama atau dalam hukum Indonesia dikenal dengan istilah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, di mana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan timbul dari adanya suatu perjanjian.

Menurut KRMT Tirtodiningrat, memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.¹ Hukum Perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai suatu asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dari hukum perjanjian. Sedangkan pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti mengenai hal tersebut akan tunduk pada undang-undang yang berlaku. Sistem terbuka ini dalam Kitab Undang-Undang, Hukum Perdata Indonesia (selanjutnya disebut KUHPer), lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1),

¹ A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, h. 8.

Yang berbunyi sebagai berikut, ”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.²

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan. Artinya, perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Bagi kalangan bisnis, perjanjian ini sering dibuat sebagai pedoman atau pegangan di dalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa bila terjadi perselisihan di kemudian hari.

Jual-beli (menurut KUHPer) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari satu pihak perbuatan dinamakan membeli, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.³ Unsur-unsur pokok (“*essentialia*”) perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjawai hukum perjanjian KUHPer., Perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, Maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPer, yang berbunyi: “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, Meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPer menganut asas konsensualisme. Artinya ialah, hukum perjanjian dari KUHPer itu menganut suatu

² R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, h. 342.

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 1.

⁴ *Ibid.*, h. 2.

asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi mengikat, Bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁵ Kewajiban si penjual ada dua kewajiban utama yaitu, Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan dan menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut, Menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlakukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Sedangkan mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi (“*verborgen gebreken*”, “*hidden defects*”) dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, Sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Dari banyak perjanjian yang timbul dalam masyarakat, perjanjian jual beli makin lama semakin penting untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia di dalam masyarakat. Adapun yang dapat dijadikan obyek perjanjian jual beli sangat banyak, baik benda bergerak maupun benda tetap, namun dalam lalu lintas perdagangan obyek jual beli yang berupa benda tetap lebih banyak dijumpai, salah

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, h. 17.

satu diantaranya perjanjian jual beli rumah. Oleh karena itu, bahwa dalam perjanjian jual-beli perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Perlindungan hukum dapat dimiliki para pihak setelah para pihak yang terlibat dalam jual-beli melakukan perjanjian yang disebut dengan perjanjian jual-beli.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis memilih judul penelitian **”TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI PT. ENKA DERA MAHAMERU”**

I.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pengamatan dan penelaahan penulis dari berbagai literature, informasi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi di masyarakat dalam hal pembelian dan penjualan rumah, maka perlu kiranya penulis mengemukakan permasalahan-permasalahan yang ada. Adapun permasalahannya adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah di PT. ENKA DERA MAHAMERU?
- b. Apakah yang menjadi kendala dalam proses jual-beli rumah di PT. ENKA DERA MAHAMERU?

I.3 Ruang Lingkup Penulisan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan untuk mempertegas dan memperjelas pembahasan dalam penulisan ini maka perlu diungkapkan bahwa ruang lingkup dalam penulisan ini dibatasi pada Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah, dan mengenai faktor-faktor yang menjadi kendala dalam proses jual-beli rumah.

I.4 Tujuan dan Manfaat penelitian

a. Tujuan

- 1) Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah di PT. ENKA DERA MAHAMERU.
- 2) Untuk mengetahui kendala apa saja yang terjadi dalam proses jual beli rumah yang dihadapi di PT. ENKA DERA MAHAMERU.

b. Manfaat Penulisan

- 1) Manfaat Teoritis
 - a) Untuk memperoleh dan memperdalam pengetahuan tentang masalah jual beli terutama mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah.
 - b) Menambah wawasan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya mengenai perjanjian jual beli.
 - c) Sebagai bahan kajian bagi para praktisi maupun akademisi hukum khususnya dan bagi seluruh masyarakat umum.
- 2) Manfaat Praktis
 - a) Diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli rumah.
 - b) Bermanfaat bagi masyarakat luas yang berkepentingan berupa masukan mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli rumah.

I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka Teori

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan / perjanjian. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”⁶

Hukum Indonesia mengatur perjanjian secara umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku III Bab ke II, tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Sedangkan untuk perjanjian yang lebih khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII.

Perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan yang dalam kehidupan sehari-hari sering diwujudkan dengan janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Hubungan hukum dalam

⁶ Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Visimedia, Jakarta, 2007, h.331.

perjanjian bukanlah hubungan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkeinginan untuk menimbulkan hubungan hukum tersebut. Oleh sebab itu dapat diketahui bahwa suatu perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁷

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.⁸

Perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu: Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, perjanjian untuk berbuat sesuatu, perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Hal yang harus dilaksanakan itu dinamakan Prestasi. Perjanjian macam pertama, misalnya: jual-beli, tukar menukar, pengibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai. Perjanjian macam kedua: Perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan, perjanjian untuk membikin sebuah garasi, dan lain sebagainya. Perjanjian macam ketiga, misalnya: Perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain, dan lain sebagainya.

Jual-beli (menurut KUHPer) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari suatu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002, h.1.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 1980, h. 93.

dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dari ketentuan itu dapat kita ketahui, bahwa dalam suatu persetujuan jual beli, antara pihak penjual dan pihak pembeli baru ada saling mengikatkan diri untuk, menyerahkan suatu benda dan yang lain membayar, atau menyerahkan sejumlah uang. Mereka baru saling berjanji, tetapi perjanjian jual beli sendiri sudah lahir dengan adanya sepakat seperti itu. Bahkan pembuat undang-undang merasa perlu menegaskannya dalam pasal berikutnya (1458) dengan mengatakan bahwa, jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan demikian, maka karena kedua-duanya telah saling sepakat untuk saling meningkatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu, maka antara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban.⁹

Teori perlindungan hukum *Salmond* yang dijelaskan oleh *Fitgerald*, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan hukum yang dapat bertabrakan satu sama lain. Sehingga dengan hukum yang diintegrasikan sedemikian rupa dapat menekan terjadinya tabrakan kepentingan tersebut. Dalam lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya sendiri. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya, sehingga kekuasaan yang demikian yang disebut dengan hak.¹⁰ Dalam penulisan ini akan dibahas mengenai perlindungan

⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1999, h. 39.

¹⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.53

hukum atau hak seseorang. Terutama mengenai perlindungan para pihak yang terikat dengan perjanjian jual beli Rumah. Sehingga para pihak yang terikat perjanjian didalamnya, harus memenuhi kewajiban ataupun hak nya satu sama lain sesuai dengan perjanjian. Dengan terpenuhinya kewajiban dan hak satu sama lain, maka kepentingan para pihak tersebut dapat terlindungi dan meminimalisir terjadinya kerugian oleh salah satu pihak.

Sedangkan, teori selanjutnya adalah teori tanggung jawab adalah kata dasar dari pertanggung jawaban, yang berat keadaan wajib menanggung segala sesuatu yang terjadi. Istilah yang berkaitan dengan pertanggung jawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability*, yang merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang, dan *responsibility*, yang berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.¹¹

Secara teoritik, diatur beberapa macam tanggung jawab (*liability*) sebagai berikut¹²:

1) *Contractual Liability*

¹¹Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h.334-335

¹²Harjono, Jurnal “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Menderita Kerugian dalam Transaksi Rumah menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen*”, 2006, diunduh dari <http://eprints.uns.ac.id/1811/1/41-fullteks.pdf> pada tanggal 20 Februari 2016.

Dalam hal terdapat hubungan perjanjian antara pelaku usaha (barang dan jasa) dengan konsumen, maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *Contractual Liability* (Pertanggungjawaban Kontraktual), yaitu tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian/kontrak dari pelaku usaha, atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya atau memanfaatkan jasa yang diberikannya. Selain berlaku UUPK, khususnya ketentuan tentang pencantuman klausul baku sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPK, maka tanggung jawab atas dasar perjanjian dari pelaku usaha, diberlakukan juga hukum perjanjian sebagaimana termuat didalam Buku III KUHPerdata.

2) *Product Liability*

Dalam hal tidak terdapat hubungan perjanjian (*no privity of contract*) antara pelaku usaha dengan konsumen, maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *Product Liability* (Pertanggungjawaban Produk), yaitu tanggung jawab perdata secara langsung (*Strict Liability*) dan pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat mengkonsumsi barang yang dihasilkannya.

3) *Professional Liability*

Dalam hal tidak terdapat hubungan perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen, tetapi prestasi pemberi jasa tersebut tidak terukur sehingga merupakan perjanjian ikhtiar (*inspanningsverbintenis*), maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *Professional Liability* (Pertanggungjawaban Profesional), yang menggunakan tanggung jawab perdata secara langsung (*Strict Liability*) dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat memanfaatkan jasa yang diberikannya. Sebaliknya, dalam hal terdapat hubungan perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen, dan prestasi pemberi jasa tersebut terukur sehingga merupakan perjanjian hasil (*resultaants verbintennis*), maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *Professional Liability*, yang menggunakan tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian (*Contractual liability*)

dan pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat memanfaatkan jasa yang diberikannya.

4) *Criminal Liability*

Dalam hal hubungan pelaku usaha dengan negara dalam memelihara keselamatan dan keamanan masyarakat atau konsumen, maka tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *Criminal Liability* (pertanggungjawaban pidana), yaitu tanggung jawab pidana dari pelaku usaha atas terganggunya keselamatan dan keamanan masyarakat (konsumen).

Teori *Product Liability* atau pertanggungjawaban produk akan menjawab pertanggung jawaban pelaku usaha dalam penulisan ini.

b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual mengandung makna adanya stimulasi dan dorongan konseptualisasi untuk melahirkan suatu konsep baginya atau memperkuat keyakinan akan konsepnya sendiri mengenai suatu permasalahan. Sesuai judul penulis ajukan, yaitu tentang Kendala dalam Perjanjian Jual Beli rumah, maka penulis akan memberikan istilah-istilah yang dipakai dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹³
- 2) Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih¹⁴.

¹³<http://erwinkallo.com/berita-perlindungan-hukum.html> diakses tanggal 22 September 2015 pukul 22.46 WIB

¹⁴Prof. R. Subekti, SH., *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT Pradinya Paramita, Jakarta, 2006, h.338

- 3) Jual-beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan mana pihak yang satu meningkatkan dirinya untuk menyerahkan suatu produk atau jasa dan pihak lainnya membayar harga yang telah dijanjikan.
- 4) Penjual adalah yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian.
- 5) Pembeli adalah pihak yang harus membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.
- 6) Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, dan sebagainya.
- 7) Rumah adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yg merupakan bagian yg tidak terpisahkan dr tanah dan/atau bangunan yg dimaksudkan; tanah milik dan bangunan.
- 8) Hak Konsumen adalah hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.¹⁵
- 9) Kewajiban Konsumen adalah membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.¹⁶
- 10) Hak Pelaku Usaha adalah hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.¹⁷
- 11) Kewajiban Pelaku Usaha adalah memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.¹⁸
- 12) Wanprestasi adalah ia lalai atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹⁹

¹⁵Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 huruf a.

¹⁶*Ibid.*, Pasal 5 huruf a.

¹⁷*Ibid.*, Pasal 6 huruf a.

¹⁸*Ibid.*, Pasal 7 huruf g.

¹⁹ Subekti, *Loc. Cit.*

- 13) Ganti rugi adalah kerugian nyata yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan, Yang timbul sebagai akibat ingkar janji.²⁰

I.6 Metode Penelitian

Di dalam mengungkapkan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, diperlukan data atau informasi yang akurat. Maka, dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

- a. Metode Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan yaitu yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta di analisa dan di teliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

- b. Sumber Data

Mengenai sumber data yang akan dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu:

- 1) Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penulisan ini yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan yang membahas dan menjelaskan sumber bahan hukum primer yang berupa buku teks, jurnal hukum, majalah hukum, pendapat para pakar serta berbagai macam referensi yang berkaitan dengan hukum perdata dalam hal perjanjian dan yang berkaitan dengan jual beli rumah.

- 3) Sumber Bahan Hukum Tersier

²⁰Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung, 2001, h. 21.

Sumber bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus-kamus hukum, media internet, buku petunjuk atau pegangan, ensiklopedia serta buku mengenai istilah yang sering digunakan mengenai hukum perdata dalam hal perjanjian dan yang berkaitan dengan jual beli rumah.

c. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen atau berkas serta salinan perjanjian jual beli yang diperoleh untuk menunjang penulisan ini.

I.7 Sistematika Penulisan

Dalam suatu karya ilmiah maupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan isi dari karya ilmiah ataupun non ilmiah tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan, penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab 1 ini terdiri dari uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN JUAL BELI RUMAH

Bab II ini menjelaskan secara teoritis mengenai pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, pengertian jual beli, subyek dan obyek jual beli, terjadinya jual beli, kewajiban penjual dan pembeli, resiko dalam perjanjian jual beli, macam jual beli, pengertian rumah, pengertian ganti rugi.

**BAB III PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH DI PT. ENKA
DERA MAHAMERU**

Dalam bab ini sebagai landasan teoritis yang bertujuan untuk menunjang bab pembahasan yang terdiri dari isi salah satu perjanjian pembeli rumah.

**BAB IV ANALISA HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK
DAN KENDALA DALAM PROSES JUAL BELI
RUMAH.**

Dalam bab ini adalah bagian inti dari penelitian ini yang membahas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah dan kendala apa saja yang dihadapi dalam proses jual beli rumah.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian ini, yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan dan berisikan saran dari penulis.

