

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kerangka Teori**

##### **2.1.1. Tinjauan Umum Hukum Perdata**

Istilah “hukum perdata” (*privaat recht*) dipakai sebagai lawan dari istilah “hukum publik” (*publiekrecht*). Yang dimaksud dengan hukum perdata adalah seperangkat atau kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia atau badan hukum perdata untuk kepentingan para pihak sendiri dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengannya, tanpa melibatkan kepentingan publik atau umum atau masyarakat yang lebih luas (Fuady, 2015:1).

Hukum perdata adalah segala aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lainnya dalam bidang kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum perdata tersebut dapat terjadi karena:

1. Perjanjian antara pihak yang satu dan pihak yang lain, misalnya, jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang, tukar-menukar, dan pemberian kuasa.
2. Ketentuan undang-undang, yang bermamfaat atau saling menguntungkan bagi pihak-pihak, misalnya perwakilan sukarela (*Zaakwaarneming*), pembayaranm tanpa utang (*onverschuldigde betaling*), perbuatan menurut hukum (*rechtmatige daad*), dan perwarisan.
3. Ketentuan undang-undang, yang merugikan orang lain, misalnya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) (Abdulkadir,2010).

Menurut para ahli, pengertian hukum perdata secara sederhana berbeda-beda meskipun pada hakikatnya ada kesamaan. misalnya menurut R. Subekti di dalam buku hukum perdata karangan Neng Yani Nurhayani yang menyebutkan bahwa hukum perdata adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perseorangan (Nurhayani, 2015 : 23).

Adapun menurut H.F.A. Vollmar, di dalam buku hukum perdata karangan Neng Yani Nurhayani menyebutkan hukum perdata adalah aturan atau norma yang memberikan pembatasan sehingga memberikan perlindungan pada kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dan kepentingan yang lain dari orang-orang dalam suatu masyarakat tertentu, terutama yang mengenai hubungan keluarga dan hubungan lalu lintas (Nurhayani, 2015 : 24).

Di dalam buku hukum perdata karangan Neng Yani Nurhayani Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa hukum perdata adalah hukum antara perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lainnya dari dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan pada masing-masing pihak (Nurhayani, 2015 : 24).

Menurut Prof. kusumadi Pudjosewojo, S.H., di dalam buku hukum perdata Indonesia karangan P.N.H. Simanjuntak, S.H. hukum perdata adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur tingkah laku orang yang seorang terhadap orang yang lainnya didalam Negara itu, tingkah laku antara warga masyarakat dalam hubungan keluarga dan dalam pengaulan masyarakat (Simanjuntak, 2015 : 7).

Menurut Prof. Mr. Dr. L.J. van Apeldoorn, Hukum Perdata adalah peraturan hukum yang objeknya ialah kepentingan-kepentingan khusus dan yang soal akan dipertahankannya atau tidak, diserahkan kepada yang berkepentingan (Simanjuntak, 2015 : 7).

Dengan demikian, Neng Yani Nurhayani menyimpulkan bahwa pengertian hukum perdata yang dipaparkan para ahli di atas, kajian utamanya pada pengaturan tentang perlindungan antara orang yang satu dan orang lain. Akan tetapi, dalam ilmu hukum, subjek hukum bukan hanya orang, melainkan juga badan hukum termasuk didalamnya subjek hukum. Untuk pengertian yang lebih sempurna, yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum (baik tertulis maupun tidak tertulis) yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan kemasyarakatan. Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum perdata adalah serangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dan orang lain, dengan menitik beratkan pada kepentingan individu atau perseorangan. Hukum perdata sering pula dibedakan dalam pengertian yang lebih luas, termasuk hukum dagang. Selain itu, dapat pula diartikan yang lebih sempit sehingga tidak termasuk hukum dagang. Istilah hukum perdata sering juga disebut dengan hukum sipil dan hukum privat (Nurhayani, 2015 : 24).

P.N.H. Simanjuntak, S.H. menyimpulkan arti hukum perdata adalah hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara hak dan kewajiban orang atau badan hukum yang satu dengan orang atau badan hukum yang lain

didalam pengaulan hidup masyarakat, dengan menitik beratkan pada kepentingan perseorangan atau individu (Simanjuntak, 2015 : 7).

#### **2.1.1.1 Ruang Lingkup Hukum Perdata**

Hukum perdata dapat dibedakan menjadi 2 kategori, yakni (Raharjo, 2009: 22)

1. Hukum perdata dalam arti yang luas dan arti yang sempit
  - a. Hukum Perdata dalam arti luas adalah KUHPer (BW) + KUHD (*WV/Wetboek Van Koophandel*) + peraturan perundang-undangan yang melengkapinya.
  - b. Hukum perdata dalam arti sempit adalah hanya KUHPer (BW)
2. Hukum perdata materiil dan hukum perdata formil.
  - a. Hukum perdata materiil adalah hukum perdata yang mengatur atau memberikan hak dan kewajiban.
  - b. Hukum perdata formil adalah hukum perdata yang mengatur bagaimana cara mempertahankan hukum perdata materiil.

#### **2.1.2. Tinjauan Umum Perjanjian**

Didalam penulisan ini penulis tidak membedakan perjanjian, perikatan, dan kontrak dikarenakan penulis memiliki kesimpulan yang ada pada buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) itu mengatur tentang perikatan dan beberapa sumber yang telah dibaca oleh penulis juga tidak dapat menemukan penjelasan maupun perbedaan yang secara rinci dan setiap ahli memiliki

perbedaan pendapat yang berbeda-beda tetapi tidak mengerucut dalam satu arti yang sama. Tetapi penulis telah membaca satu buku konsep hukum perdata karangan Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. yang memperkuat gagasan penulis di dalam bukunya dijelaskan bahwa “Pada prinsipnya, suatu perjanjian atau kontrak mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Karena itu, menurut hukum, perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan, di samping berbagai sumber-sumber lainnya (Fuady, 2015 : 169).

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overenkomst* dalam bahasa belanda atau *contract* dalam bahasa inggris. Untuk itu, banyak ahli hukum yang memahami sama antara kontrak dan perjanjian. Hal itu sesuai dengan judul buku III titel kedua tentang “ perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian.” Berbeda dengan Subekti yang berpendapat bahwa istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit daripada perjanjian atau perikatan karena kontrak ditujukan kepada perjanjian atau perikatan yang tertulis. Pothier membedakan antara *contract* dan *convention* (pacte). *Convention* adalah perjanjian antara dua orang atau lebih untuk menciptakan, menghapuskan, atau mengubah perikatan. Adapun *contract* adalah perjanjian yang mengharapakan terlaksananya perikatan. Argumetasi kritis mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian disumbangkan oleh peter Mahmud marjuki didalam bukunya batas-batas kebebasan berkontrak , dengan melakukan perbandingan terhadap pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *anglo-american*. Sistematika buku III tentang *verbintenissenrecht* (hukum perikatan) mengatur mengenai *overeenkomst*, jika diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia berarti

perjajian. Dalam konsep kontinental ,penempatan pengaturan perjanjian pada buku III BW Indonesia tentang hukum perikatan mengindikasikan bahwa perjanjian berkaitan dengan masalah harta kekayaan (*vermogen*). Pengertian perjanjian ini mirip dengan *contract* pada konsep *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis. Dalam pola pikir *Anglo-American* perjanjian yang bahasa belandanya *overeenkomst*, dalam bahasa inggris disebut *agreement* yang mempunyai pengertian lebih luas dari *contract* karena mencakup hal-hal yang berkaitan dengan bisnis atau bukan bisnis. Untuk *agreement* yang berkaitan dengan bisnis disebut *contract* sedangkan untuk yang tidak berkaitan dengan bisnis disebut *agreement* (Nurhayani, 2015 : 211).

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Setiawan, 2015 : 42).

Adapun R. Syahrani berpendapat bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi. Dengan demikian, perikatan dapat diartikan sebagai hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain. Hal yang mengikat itu dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli barang, utang-piutang, dan sebagainya. Selain itu, dapat pula berupa peristiwa, misalnya lahirnya seorang bayi, meninggalnya seseorang, dan sebagainya. Dapat pula berupa keadaan, misalnya letak pekarangan yang berdekatan, letak rumah yang bergandengan, dan lain-lain. Karena hal yang mengikat itu selalu ada dalam kehidupan bermasyarakat, oleh

pembentuk undang-undang diakui dan diberi akibat hukum sehingga perikatan yang terjadi' antara orang yang satu dan yang lainnya disebut juga dengan hubungan hukum.

Menurut subekti suatu kontrak atau perjanjian adalah suatu "peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal". Sedangkan pada Buku III BW tentang Perikatan (*van verbinten*) tidak mendefinisikan secara jelas. Namun dalam buku ke III KUHPerdarta tersebut menggunakan istilah perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *vetbintenis*. Perikatan artinya suatu hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum (*redlt-sfeiten*) yang dapat berupa:

- a. Perbuatan, misalnya, jual beli, utang-piutang, hibah.
- b. Kejadian, misalnya, kelahiran kematian, pohon tumbang, kambing makan tanaman di kebun tetangga.
- c. Keadaan, misalnya, pekarangan yang berdampingan, rumah susun, kemiringan tanah pekarangan.

Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik masing-masing. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu hal terhadap pihak lainnya sedangkan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (kreditor), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (debitor). Sesuatu yang dituntut

disebut prestasi. Prestasi adalah objek perikatan, yaitu sesuatu yang wajib dipenuhi oleh pihak yang dituntut (debitur) terhadap pihak penuntut (kreditor). Prestasi selalu dapat dinilai dengan uang, dapat berupa pemenuhan benda tertentu (Abdulkadir, 2010 : 82).

Para ahli hukum memberikan ciri-ciri utama dari perikatan berdasarkan Pasal 1233 BW. Menurut C. Asser, didalam bukunya yang berjudul pengkajian hukum perdata Belanda ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban yang saling dipertukarkan oleh para pihak. Demikian pula dengan Muljadi yang mengatakan bahwa perikatan merupakan hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang yaitu hubungan hukum tersebut dapat melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum. Artinya, perikatan itu ada selama seseorang (debitur) itu harus melakukan suatu prestasi yang dapat dipaksakan terhadap kreditor, jika perlu dengan bantuan hakim (Nurhayani, 2015 : 205).

#### **2.1.2.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Asas-asas dalam hukum perjanjian itu merupakan sebuah upaya untuk menciptakan keseimbangan serta memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat mengikat para pihak. Oleh sebab itu, dalam KUHper diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan untuk dijadikan sebagai batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat, dengan adanya asas-asas tersebut, dapat

menjadi perjanjian yang berlaku bagi para pihak, dan dalam hal pelaksanaan serta pemenuhannya dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, pihak yang memiliki kewajiban untuk melakukan sesuatu prestasi, yaitu debitur, dapat menentukan terlebih dahulu mengenai hal, waktu, tempat, dan cara memenuhi prestasinya tersebut. Dalam pemenuhan itu didasarkan pada kemampuan untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak ataupun kewajiban yang ada dan untuk memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian dibuat menjadi mengikat para pihak (Nurhayani, 2015 : 243).

Pada hukum perjanjian terdapat asas-asas yang mengatur secara khusus tentang perjanjian diantaranya:

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas-asas konsensualisme yang dimana mempunyai korelasi dengan asas-asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

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

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir di zaman Yunani, yang menyatakan bahwa setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya, dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak" dan hal ini menurut teori *laissezfair*, dianggap sebagai *the invisible hand*, karenanya pemerintah tidak

boleh mengadakan intervensi, pendapat ini disampaikan oleh Badruzaman yang dikutip oleh I Ketut Oka Setiawan paham individualisme memberi peluang yang luas bagi golongan yang lemah. Dengan kata lain, pihak yang kuat menentukan kedudukan yang lemah.

Pada akhir abad XIX akibat desakan paham etis serta sosialis, sehingga paham individualisme mulai memudar. Paham ini mulai tidak mencerminkan keadilan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, tetapi diberi arti relative dan dikaitkan dengan kepentingan umum. Mulailah perjanjian diawasi pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum dan menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Serta melalui penerobosan hukum perjanjian oleh pemerintah, sehingga terjadi penggeseran hukum perjanjian ke bidang hukum publik.

Walaupun sebelumnya semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi ketentuan ini tidak dapat diberlakukan secara mutlak. Dikatakan demikian karena asas ini dikecualikan dalam hal-hal berikut:

- a. Adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).
- b. Berlakunya ketentuan pasal 1339KUHPer yang menyebutkan bahwa :  
“ Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang” (Setiawan, 2015 : 45).

Makna-makna yang terkandung didalam arti asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (Salim, 2013 : 9) :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berlaku dalam setiap hukum perjanjian. Asas konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang memiliki arti sepakat. Dengan adanya asas ini bukan berarti dalam perjanjian harus ada kesepakatan, melainkan kesepakatan tersebut sudah semestinya ada karena perjanjian atau persetujuan atau para pihak sudah setuju atau sepakat mengenai sesuatu hal. Artinya, dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, perjanjian sudah mengikat. Asas konsensualitas dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian sudah sah atau mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Asas ini hanya berlaku terhadap perjanjian konsensual, sedangkan terhadap perjanjian formal dan perjanjian rill tidak berlaku. (Nurhayani, 2015 : 246).

Asas konsensualisme adalah ketentuan umum yang melahirkan perjanjian konsensual. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja di dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian, asas konsensualisme pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat,

dan telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut telah mencapai kesepakatan atau *Consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai hanya secara lisan (Nurhayani, 2015 : 247).

Didalam pasal 1320 KUHPer juga mengatur mengenai asas konsensualisme yang berbunyi:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Rizki Tri Anugrah Bhakti, 2018) :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

### 3. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan satu perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, ketentuan itu ada

pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPer, Yang berbunyi:

" Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu."

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang dikatakan memperoleh hak dari padanya.

Jika dibandingkan kedua pasal itu maka dalam Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPer untuk kepentingan:

- a. Dirinya sendiri,
- b. Ahli warisnya, dan
- c. Orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHP, ruang lingkupnya yang luas.

Di dalam setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, maka harus dipastikan pencantuman identitas dari subjek hukum, yang meliputi nama, umur, tempat tanggal lahir, domisili, dan kewarganegaraan. Kewarganegaraan berhubungan erat dengan apakah oleh yang bersangkutan dapat melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli tanah hak milik. Orang asing tidak dapat memiliki tanah

hak milik, karena kalau orang asing diperkenankan untuk memiliki tanah hak milik maka yang bersangkutan dapat membeli semua tanah atau lahan yang dimiliki masyarakat. Mereka mempunyai modal yang lebih besar, dibandingkan dengan masyarakat kita. WNA hanya diberikan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan hak pakai (Salim, 2013 : 12).

#### 4. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian dari asas *pacta sunt Servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. "

Asas *pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal dalam hukum gereja di dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang ada oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja (Salim, 2013 : 10).

## 5. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: "Perjajian harus dilaksanakan dengan itikad baik. "Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik *nisbi* dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik *nisbi*, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik itu mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang objektif (Salim, 2013 : 10).

Di samping kelima asas itu, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas itu: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan yang dikemukakan Mariam Darus Badmlzaman. Kedelapan asas itu dijelaskan berikut ini.

### 1. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

## 2. Asas Persamaan Hukum

Yang dimaksud dengan asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum itu. Mereka tidak dibedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

## 3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas-asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memiliki pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

## 4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur kepastian hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

## 5. Asas Moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut haknya baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaukwarneming*, yaitu seseorang melakukan Perbuatan dengan sukarela. Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang

bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

#### 6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

#### 7. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

#### 8. Asas PerlindunganAsas

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada pada pihak yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan bagi para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak (Salim, 2013 : 10).

### **2.1.2.2. Unsur-Unsur,Perjanjian**

Menurut Asser dalam perjanjian terdiri dari bagian inti (*essensialia*) dan bagian bukan inti (*Naturalia* dan *Accidentalialia*) yang dapat dijelaskan dibawah ini (Raharjo, 2009 : 46).

#### 1. Unsur *Essensialia*.

Unsur yang mutlak harus ada. Unsur ini sangat erat berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota) dan untuk mengetahui ada atau tidaknya perjanjian serta untuk mengetahui jenis perjanjiannya.

## 2. Unsur *Naturalia*.

Unsur yang lazimnya ada atau sifat bawaan perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, misalnya: menjamin terhadap cacat tersembunyi.

## 3. Unsur *Accidentalia*.

Unsur yang harus ditegaskan dalam perjanjian, misalnya pemilihan tempat kedudukan.

### **2.1.2.3. Syarat sahnya Perjanjian**

Didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia pada Pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya sebuah perjanjian. terdapat 4 syarat keabsahan suatu kontrak atau perjanjian yang merupakan syarat sah pada umumnya yang diatur, sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang halal atau tidak terlarang;

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian dapat dirincikan sebagai berikut:

1. Kesepakatan (*Toesteming/Izin*) Kedua Belah Pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yang dikemukakan Sudikno Metro Kusumo didalam bukunya Salim H.S., yaitu dengan:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari (Salim, 2013 : 33).

## 2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan

perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap hukum dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan atau sudah pernah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- a. Anak dibawah umur
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- c. Istri atau wanita yang sudah melangsungkan pernikahannya (Pasal 1330 KUHPer). Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

3. Adanya objek perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*)

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian itu adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur pendapat menurut Yahya Harahap. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Berbuat sesuatu, dan
- c. Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPer).

Misalnya, jual beli rumah. Yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumahnya dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu. Contoh lainnya, dalam perjanjian kerja maka yang menjadi pokok perjanjian adalah melakukan pekerjaan dan membayar

upah. Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya di dalam mengadakan perjanjian, suatu isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup (Salim, 2013 : 34).

#### 4. Adanya sebab yang halal (*geoorloofde orzaak*)

Dalam Pasal 1320 KUHPer tidak dijelaskan pengertian orzaak (sebab yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPer hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak (Salim, 2013 : 34).

Syarat yang pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian (Salim, 2013 : 34).

### **2.1.3. Tinjauan Umum Jual Beli**

Istilah perjanjian jual beli itu berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1512 KUHPer. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan sebagaimana bunyi dari Pasal 1457 KUHPer. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga (Salim, 2013 : 48).

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en elgen-dom te leveren*) dan menjaminnya. Pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta turut membayar harga yang sudah disepakati (Salim, 2013 : 48).

Di dalam hukum Inggris sendiri, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu *sale (actual sale)* dan *agreement to sell*, hal ini terlihat dalam *Section I* ayat (3) dari *Sale of Goods Act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus diikuti sertakan dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu perjanjian jual beli biasa menurut KUHPer. Apabila dalam suatu *sale* si penjual melakukan wanprestasi maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agreement to sell*, si pembeli hanya mempunyai kesalahan perorangan terhadap si penjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang itu masuk *boedel* kepailitan pendapat ini dikemukakan oleh Subekti (Salim, 2013 : 49). Dalam hukum Inggris di atas terlihat, bahwa ada perbedaan prinsip antara *sale* dan *agreement sale*. *Sale* terdiri atas perjanjian jual dan pemindahan hak milik, *agreement to sell* belum tentu ada penyerahan hak milik. Dari berbagai definisi tersebut, dapat penulis formulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap. Perjanjian jual beli adalah (Salim, 2013 :49).

" Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli itu berkewajiban untuk membayar harga dan berhak untuk menerima objek tersebut."

Unsur-unsur yang tercantum dalam kedua definisi di atas adalah (Salim, 2013 : 49).

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

#### **2.1.3.1. Kewajiban-Kewajiban Si Penjual**

bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu (Subekti, 2014 : 8):

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

- b. Menanggung kenimaktan terhadap atas barang tersebut serta menanggung terhadap cacat yang tersembunyi pada barang tersebut. Kewajiban menanggung kenimaktan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang di serahkan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijualnya itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

### **2.1.3.1. Kewajiban-Kewajiban Si Pembeli**

Kewajiban utama dari si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. (Subekti, 2014 : 20)

### **2.1.4. Tinjauan Umum Kecakapan Hukum**

Kedewasaan selalu menjadi ukuran tanggung jawab dari sebuah perbuatan hukum, karena hanya seseorang yang telah dewasa saja yang dianggap pembuatannya dapat dipertanggung jawabkan hal ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan hukum yang memberikan kualifikasi pada perbuatan yang pada prinsipnya hanya dapat di lakukan oleh mereka yang telah dewasa. (Hikmah, Hauhari, & Hasyim, 2015)

#### **2.1.4.1. Cakap Hukum Menurut Berbagai Undang-Undang**

Di Indonesia batas usia kecakapan untuk melaksanakan perbuatan hukum diatur oleh beberapa jenis peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebagai berikut:

1. Pasal 330 KUHPer mengatur sebagaimana yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu (21) tahun dan tidak kawin sebelumnya.
2. Pasal 45 KUHP berbunyi Dalam hal penuntutan pidana terhadap orang yang belum dewasa karena melakukan suatu perbuatan sebelum umur enam belas (16) tahun.

3. Pasal 47 Undang-Undang No. 01 Tahun 1974 Tentang Perkawinan ,mengatur bahwa Anak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah yang belum mencapai delapan belas (18) tahun.
4. Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia mengatur bahwa Anak adalah setiap manusia yang berumur di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya.
5. Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 mengatur bahwa Anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.
6. Kompilasi Hukum Islam Pasal 98 Ayat 1 Batas umur anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan.

Maka dari beberapa penjelasan diatas mengenai batas kedewasaan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini penulis mengikuti batas usia yang di tetapkan dalam KUHPer Pasal 330 yakni seseorang yang dikatakan dewasa adalah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan sebelumnya.

#### **2.1.5. Pengemban Perumahan**

Pengembang perumahan atau yang biasanya lebih dikenal dengan *developer real estate* oleh karangan masyarakat umum. Pengembang perumahan adalah

orang atau badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang penyediaan atau pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Didalam Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan bahwa pengembang perumahan yang dimaksud adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

#### **2.1.5.1. Perumahan Dan Kawasan Pemukiman**

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan bahwa, Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Sedangkan Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni sebagaimana bunyi dari Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan juga Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan

maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Sedangkan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan yang juga bunyi dari Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

#### **2.1.6. Teori Hukum Murni atau *Legal System***

Teori hukum merupakan salah satu kelanjutan dari upaya untuk mempelajari dan mengembangkan hukum positif itu. Teori ilmu hukum memiliki tujuan untuk menjelaskan kembali kejadian-kejadian yang terjadi pada masyarakat khususnya dalam bidang hukum.

Teori hukum murni merupakan teori hukum yang berasal dari aliran hukum positif. Dimana merupakan teori tentang hukum positif umum, bukan tentang tatanan hukum khusus. Teori hukum merupakan teori hukum umum, bukan bersifat penafsiran tentang norma hukum nasional atau internasional tertentu; namun ia menyajikan teori penafsiran (Hans, 2014 : 1).

Sebagai sebuah teori, maka dimaksudkan untuk mengetahui dan menjelaskan tujuan. Teori ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan apa itu hukum dan bagaimana hukum itu lahir, teori hukum murni merupakan ilmu hukum bukan sebagai politik hukum. Teori ini disebut dengan teori hukum murni

karena teori ini hanya menjelaskan hukum dan berusaha untuk menghapus objek penjelasan yang bukan berasal dari hukum (Hans, 2014 : 1).

Teori sistem hukum murni ia menjelaskan dan menjawab setiap pertanyaan hukum dengan metode yang menjadi kekhasan dari teorinya sendiri dan berbeda dengan teori ilmu hukum lainnya yaitu:

1. Struktur hukum ( *Legal structure* )
2. Isi hukum ( *Legal substance* )
3. Budaya hukum ( *Legal culture* )

Dalam teori hukum ini keberhasilan dan keefektivitasan tidaknya penegakan hukum tergantung pada 3 unsur diatas yang menjadi sistem hukum, yakni struktur hukum yang berkaitan dengan aparat penegak hukum, isi/substansi hukum berkaitan dengan perangkat undang-undang yang mengatur dan budaya hukum berkaitan dengan pemahaman dari masyarakat terhadap hukum itu sendiri.

#### **2.1.7. Kerangka Yuridis.**

1. Buku Ke-III Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Pasal 330 : Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

Pasal 1234 : Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1313 : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1315 : Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Pasal 1317 : Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.

Pasal 1318 : Orang dianggap memperoleh sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan untuk ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau telah nyata dan sifat persetujuan itu bahwa bukan itu maksudnya.

Pasal 1320 : Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal 1330 : yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

1. Anak dibawah umur
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Pasal 1338 Ayat (1) : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.

pasal 1338 Ayat (3) : Perjajian harus dilaksanakan dengan iktikad baik

pasal 1339 : persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang.

Pasal 1340 : Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

Pasal 1339 : persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Pasal 1457 : Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pasal 1756 : Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada saat itu.

Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 31 Ayat

(1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

2. SEMA No.3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap Burgelijk Wetboek tidak Sebagai Undang-undang
3. Undang-Undang Nomor. 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pasal 1 Angka 1 : Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Pasal 1 Angka 2 : Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Pasal 1 Angka 3 : Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pasal 1 Angka 5 : Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan

4. Undang-undang No. 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak.

Pasal 1 Angka 1 : Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.