

**STUDI KASUS PERKARA NO. 416/ PDT.G/ 2017/  
PN.MND TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP  
PENGALIHAN TANAH YANG BELUM  
DILUNASKAN<sup>1</sup>**

**Oleh: Monica Lowena Pitoy<sup>2</sup>**

Toar Neman Palilingan<sup>3</sup>

Meiske Mandey<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Tergugat dapat dipersalahkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam melaksanakan Pengalihan Hak atas Tanah milik Penggugat sesuai dengan Perkara No. 416/ Pdt.G/ 2017/ PN. Mnd dan bagaimana penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum terhadap Kasus Pengalihan Hak atas Tanah yang Belum Dilunaskan sesuai Perkara No. 416/ Pdt.G/2017/ PN.Mnd. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris, disimpulkan: 1. Tergugat jelas melaksanakan perbuatan melawan hukum. Hal ini dibuktikan dengan dipenuhinya unsur-unsur PMH itu sendiri. Adapun perbuatan tergugat yang dapat dipersalahkan melakukan PMH yaitu dimana Tergugat tidak membayar lunas tanah sesuai kesepakatan awal kemudian Tergugat mengalihkan tanah yang belum dilunasinya tersebut kepada pihak lain bersamaan dengan dibuatnya SHM tanah. 2.Sesuai dengan sengketa yang menjadi studi kasus penulis, perkara tersebut merupakan perkara perdata yang ditangani oleh lembaga peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri yang berada di Kota Manado. Persidangan sengketa ini berjalan seperti persidangan perdata pada umumnya, yang dimana dalam persidangan Tergugat bisa menggugat balik pihak Penggugat. Upaya ini dinamakan Rekonvensi atau Gugat Balas. Sampai pada akhirnya tiba di putusan hakim yang mengabulkan gugatan dari penggugat dan menolak rekonvensi dengan pertimbangan – pertimbangan yang dikemukakannya sesuai dengan bukti-bukti dalam persidangan dan peraturan-peraturan yang ada.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 17071101209

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

**Kata kunci:** Studi Kasus, Penyelesaian Sengketa, Perbuatan Melawan Hukum, Pengalihan Tanah, Belum Dilunaskan

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Studi kasus penulis yakni Putusan No. 416/ Pdt. G/ 2017/ PN.Mnd bahwa perbuatan melawan hukum dalam suatu perjanjian jual – beli senantiasa terjadi. Dimana pada tahun 2010 terjadi perjanjian jual – beli tanah antara Penggugat yang berinisial P.S dengan Tergugat berinisial J.D dengan kesepakatan harga Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai tanpa mencicil. Namun, setelah adanya bujuk rayu dari J.D untuk dipanjar sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) terlebih dahulu, akhirnya P.S menerima uang panjar tersebut sebagai tanda jadi pembelian tanah sengketa dengan janji sisa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) akan segera dibawa dalam waktu yang dekat. Setelah beberapa hari kemudian J.D kembali menemui P.S untuk meminta bantuan pinjaman Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang kemudian disetujui P.S. Sehingga uang tanda jadi tanah sengketa yang diterima P.S berkurang dan sisa uang pembelian tanah sengketa yang harus dibayarkan J.D bertambah menjadi Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah).

Hari berganti hari, bulan berganti bulan, sosok J.D tidak pernah muncul dihadapan P.S untuk melaksanakan kewajibannya. November 2010, adalah bulan dimana J.D datang menemui P.S dengan membawa sejumlah uang sekaligus satu berkas surat untuk ditandatangani P.S sebagai bukti penjualan sengketa. Namun, permintaannya tersebut tidak diindahkan oleh P.S karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Setelah melewati tahun ke tahun, baru diketahui oleh P.S bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada pihak – pihak lainnya dengan harga yang lebih tinggi oleh J.D.

Dari garis besar sengketa tersebut, penulis mendapati bahwa ada suatu ganjalan terhadap perjanjian jual – beli tersebut. Sehingga penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam mengenai perbuatan melawan hukum seperti apa yang terjadi dalam perjanjian jual – beli

sesuai sengketa tersebut dan bagaimana sengketa tersebut akhirnya dapat terselesaikan. Maka dari itu, penulis menampung hal – hal tersebut dalam suatu skripsi yang diberi judul “**Studi Kasus Perkara No. 416/ Pdt.G/ 2017/ Pn.Mnd Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pengalihan Tanah Yang Belum Dilunaskan**”.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Tergugat dapat dipersalahkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam melaksanakan Pengalihan Hak atas Tanah milik Penggugat sesuai dengan Perkara No. 416/ Pdt.G/ 2017/ PN. Mnd?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum terhadap Kasus Pengalihan Hak atas Tanah yang Belum Dilunaskan sesuai Perkara No. 416/ Pdt.G/2017/ PN.Mnd ?

## **C. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan penelitian yuridis – empiris, dimana dalam penelitian hukum yuridis – empiris ini berbasis pada ilmu hukum normatif tetapi bukan mengkaji sistem norma dalam aturan perundangan, namun bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi secara langsung dalam masyarakat. Sehingga dengan demikian, selain menggunakan buku – buku beserta peraturan perundang – undangan, penulis juga menggunakan putusan pengadilan dalam penelitian ini.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Aspek Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah**

Dalam mengalihkan suatu kepemilikan, maka pada umumnya terjadi suatu perjanjian. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum. Subekti memberikan definisi Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat – akibat

hukum yang dapat dipaksakan oleh undang – undang.<sup>5</sup>

Jual – Beli merupakan bentuk perjanjian yang paling umum dilakukan oleh masyarakat. Baik dilakukan secara lisan maupun tertulis. Namun meskipun dengan 2 metode yang berbeda, tetap saja suatu perjanjian harus berdasarkan kesepakatan antar pihak perjanjian. Dengan jual – beli ini, maka pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan apa yang menjadi hak dari pembeli, demikian juga berlaku untuk pihak pembeli.

Meski demikian, suatu jual – beli belum berarti bahwa telah berpindahnya hak milik penjual terhadap pembeli. Hal ini dikarenakan perjanjian jual – beli hanya “obligatoir” saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUHPer yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan – ketentuan yang bersangkutan).

Dalam studi kasus, penulis menggunakan kasus perjanjian jual – beli yang dimana tanah sebagai obyek sengketa. Jual – beli tanah merupakan salah satu sarana pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) syarat, yakni :

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual – beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil dan nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Agus Yudha Hernoko, “*Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*”, (Jakarta : PT. Kharisma Putra Utama, 2010), hlm. 14.

<sup>6</sup> Hartika Sari C. Umboh, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Pinamorong Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa Selatan*”, Lex Privatum, Edisi Februari, Vol. VII, No. 2, 2019, hlm. 6

Dengan tidak tercapainya ketentuan lunas pembelian tanah antar para pihak, maka hak milik penjual atas tanah tidak dipindahkan kepada pembeli, sehingga tanah tersebut bukan merupakan milik dirinya dan demikian juga tidak boleh dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain. Namun, hal demikian terjadi pada perkara ini selaku studi kasus penulis, alhasil membuat pihak pembeli menjadi pihak yang digugat atas melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah milik penjual/penggugat.

**Kasus                      Posisi                      Perkara                      No.**  
**416/Pdt.G/2017/PN.Mnd**

**a. Para Pihak**

**PETRUS SAMBOW**, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Clift Pitoy, SH. Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Desa Warembungan Jaga XII Kec. Pineleng, Minahasa; yang merupakan Penggugat;

**JUSAK DAMO**, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Robin Sanggor, SH dkk yang adalah Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Patra Office Tower 17 Floor, suite 1709 Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 32, Jakarta dan Minahasa Law Center Jl. Sam Ratulangi No. 18 Kota Manado; yang merupakan Tergugat;

**MOCHAMAD TOHA KHUSENO**, yang beralamat di Kelurahan Sumompo, Lingkungan II, Kec. Tuminting Kota Manado yang merupakan Turut Tergugat I;

**ISMAIL RASYID**, yang beralamat di Desa Sea Dua, Jaga IV, Kec. Pineleng, Kab. Minahasa yang merupakan Turut Tergugat II;

**PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I SULAWESI UTARA CQ. BUPATI MINAHASA CQ. HUKUM TUA DESA SEA DUA**, yang beralamat kantor di Desa Sea Dua, Kec. Pineleng merupakan Turut Tergugat III;

**PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I SULAWESI UTARA CQ. BUPATI MINAHASA CQ. CAMAT PINELENG**, yang beralamat di Kantor Kecamatan Pineleng, Jalan Raya Manado – Tomohon, Desa Pineleng Satu, Kec. Pineleng, Kab. Minahasa, merupakan Turut Tergugat IV;

**KEPALA                      KANTOR                      PERTANAHAN**  
**KABUPATEN MINAHASA**, yang beralamat di

Jalan Maesa – Sasaran Tondano, merupakan Turut Tergugat V.

**B. Penyelesaian Sengketa Perkara Melalui Lembaga Peradilan**

Pada umumnya, Lembaga Peradilan merupakan lembaga yang dirancang untuk mengadili setiap permasalahan – permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat pencari keadilan. Secara konvensional, untuk penyelesaian suatu perkara di Indonesia dilakukan oleh Lembaga Peradilan yang dilaksanakan dibawah Kekuasaan Kehakiman oleh Mahkamah Agung dan badan peradilan yang ada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan tata usaha negara, lingkungan peradilan militer dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.

Dengan demikian setidaknya terdapat 2 institusi peradilan negara di Indonesia yakni Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi. Perbedaan dari kedua lembaga tersebut terdapat pada segi kewenangannya. Mahkamah Agung memiliki kewenangan sebagai berikut<sup>7</sup> :

1. Mengadili pada tingkat kasasi terhadap putusan yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung, kecuali undang – undang menentukan lain ;
2. Menguji peraturan perundang – undangan dibawah undang – undang terhadap undang – undang; dan
3. Kewenangan lainnya yang diberikan undang – undang.

Sedangkan kewenangan Mahkamah Konstitusi, yakni :<sup>8</sup>

1. Menguji undang – undang terhadap Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
2. Memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
3. Memutus pembubaran partai politik;
4. Memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum ; dan

<sup>7</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang – Undang Kekuasaan Kehakiman

<sup>8</sup> Pasal 29 ayat (1) Undang – Undang Kekuasaan Kehakiman

5. Kewenangan lain yang diberikan oleh undang – undang.

Peradilan umum merupakan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung. Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum dijalankan oleh :

1. Pengadilan Negeri yang merupakan tingkat peradilan pertama. Terletak di Kabupaten/Kota.
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan tingkat banding. Terletak di Kota Provinsi.
3. Mahkamah Agung RI yang merupakan tingkat puncak dimana merupakan pengadilan negara tertinggi.

Sesuai dengan sengketa yang menjadi studi kasus penulis, perkara tersebut merupakan perkara perdata yang ditangani oleh lembaga peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri yang berada di Kota Manado. Selain itu, karena terpenuhinya unsur – unsur melawan hukum yang dilakukan pembeli sebagaimana tercantum dalam sub bab sebelumnya, maka perkara ini di gugat berdasarkan perbuatan melawan hukum dengan register perkara No. 416/Pdt.G/2017/PN.Mnd.

#### **Proses Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Perkara No. 416/Pdt.G/2017/PN.Mnd Menurut Penulis**

Menurut penulis, proses penyelesaian perkara berjalan sebagaimana proses persidangan perdata pada umumnya. Dimulai dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sangatlah tepat karena telah memenuhi unsur – unsur seperti tercantum di sub bab sebelumnya. Namun, dalam perkara ini, Tergugat diperkenankan untuk melakukan Rekonvensi (gugat balas), sehingga pihak Tergugat menggunakan kesempatan gugat balas tersebut. Menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro yang dikutip oleh Abdul Kadir Muhammad, Rekonvensi ialah jawaban tergugat terhadap gugatan penggugat atas perkara yang diperiksa oleh Hakim.<sup>9</sup> Gugat balasan diatur dalam Pasal 132a dan Pasal 132b H.I.R, dimana dalam kedua pasal tersebut memberi kemungkinan bagi tergugat atau para

tergugat untuk mengajukan gugat balasan terhadap penggugat.<sup>10</sup> Pengajuan gugat balas merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh Hukum Acara Perdata kepada tergugat untuk mengajukan suatu kehendak untuk menggugat dari pihak tergugat terhadap pihak penggugat secara bersama – sama dengan gugat asal.<sup>11</sup>

Dalam menjatuhkan putusan, hakim harus sesuai dengan peraturan yang ada sehingga putusan tersebut dapat sesuai dengan keadilan yang diinginkan oleh masyarakat. Berdasarkan sengketa ini, keputusan Majelis Hakim sudah sangat sesuai dengan peraturan – peraturan yang ada, khususnya mengenai perjanjian jual – beli. Dari pertimbangan majelis hakim, terkandung suatu maksud sebagaimana ada pada sub bab sebelumnya, dimana jual – beli tanah dapat dikatakan sah dan beralih kepemilikan jika memenuhi prinsip dasar yakni terang dan tunai, artinya transaksi dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai, sehingga jika harga yang dibayarkan tidak lunas, maka proses jual – beli belum dapat di laksanakan atau dalam kata lainnya jual – beli belum sah yang mengakibatkan tidak berpindahnya hak milik dari Penggugat kepada Tergugat.

Dengan itu, rekonvensi yang diajukan pihak tergugat ditolak oleh Majelis Hakim karena perbuatan Tergugat benar – benar terbukti merupakan perbuatan melawan hukum. Pengalihan hak milik terhadap tanah yang dilakukan Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena tidak tercapainya prinsip dasar dalam jual – beli namun sudah di alihkannya kepada pihak lain. Diikuti juga dengan tidak tercapainya jumlah alat bukti minimal oleh Tergugat dalam persidangan sehingga seperti adagium hukum yang berkata “*unnus testis nullus testis*” atau terjemahan bahasa Indonesia berkata “satu saksi bukanlah saksi”. Maka dari itu, sesuai dengan pertimbangan hakim yang ada di sub bab sebelumnya, penulis berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah

<sup>10</sup> R.Subekti, *Hukum Acara Perdata* Cet. Ketiga, (Bandung : Binacipta, 1989), hlm. 61.

<sup>11</sup> Linda Rachmainy dan Ema Rahmawati, “*Penerapan Rekonvensi Sebagai Hak Istimewa Tergugat dalam Perkara Perceraian (Talak) di Pengadilan Agama*”, *Jurnal Ilmiah Hukum De’Jure*, Edisi September, Vol. 2, No. 2, 2017, hlm. 304.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1982), hlm. 20.

benar – benar tepat dan putusan yang diberikan telah mencapai keadilan yang seadil – adilnya dan kepastian hukum bagi Penggugat.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Tergugat jelas melaksanakan perbuatan melawan hukum. Hal ini dibuktikan dengan dipenuhinya unsur – unsur PMH itu sendiri. Adapun perbuatan tergugat yang dapat dipersalahkan melakukan PMH yaitu dimana Tergugat tidak membayar lunas tanah sesuai kesepakatan awal kemudian Tergugat mengalihkan tanah yang belum dilunasinya tersebut kepada pihak lain bersamaan dengan dibuatnya SHM tanah.
2. Sesuai dengan sengketa yang menjadi studi kasus penulis, perkara tersebut merupakan perkara perdata yang ditangani oleh lembaga peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri yang berada di Kota Manado. Persidangan sengketa ini berjalan seperti persidangan perdata pada umumnya, yang dimana dalam persidangan Tergugat bisa menggugat balik pihak Penggugat. Upaya ini dinamakan Rekonvensi atau Gugat Balas. Sampai pada akhirnya tiba di putusan hakim yang mengabulkan gugatan dari penggugat dan menolak rekonvensi dengan pertimbangan – pertimbangan yang dikemukakannya sesuai dengan bukti – bukti dalam persidangan dan peraturan – peraturan yang ada.

### B. Saran

1. Sebaiknya dalam melakukan pengalihan hak dalam hal ini jual – beli tanah, dilakukan dihadapan PPAT, karena dihadapannya setiap perjanjian dapat dilaksanakan jika memenuhi ip persyaratan. Dengan ini, perkara – perkara yang sama tidak terjadi lagi dikemudian hari.
2. Dengan adanya upaya rekonvensi dalam suatu penyelesaian sengketa perdata, bukan berarti penggugat rekonvensi dapat memutar balikkan fakta yang ada. Maka dari itu, sekiranya upaya

rekonvensi digunakan sebaik – baiknya untuk mencari keadilan dengan memberikan hal – hal yang terjadi sesuai fakta dan disertai bukti – bukti yang sinkron dalam persidangan. Selain itu, alangkah baiknya Majelis Hakim sebagai pemberi keputusan dalam persidangan harus lebih bijak lagi dalam melihat suatu fakta – fakta dalam persidangan sehingga tidak dikelabui dengan rekonvensi yang bisa saja diputarbalikkan faktanya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).
- Apeldoorn, L. J. Van. *Pengantar Ilmu Hukum*. terjemahan Oetarid Sadino dari “Inleiding tot de studie van het Nederlandse Recht”. (Jakarta: Pradnya Paramita, cet.ke 30, 2017).
- Badruzaman, Mariam Darus. *K.U.H Perdata Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Edisi Kedua. (Bandung : Alumni, 1996).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2018).
- Gautama, Sudargo (Goum Giok Siong). *Pengertian Tentang Negara Hukum*. (Bandung : Alumni, 1973).
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. (Jakarta : PT. Kharisma Putra Utama, 2010).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1982).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. (Bandung : Alumni, 1980).
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Azas – Azas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur Bandung, 1993).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. (Bandung : Mandar Maju, 2000).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Cet. V. (Bandung : Sumur Bandung, 1967).
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996).

- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985).
- Subekti, R.. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).
- Subekti, R.. *Hukum Acara Perdata*. Cet. Ketiga. (Bandung : Binacipta, 1989).
- Subekti, R.. *Pokok – Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta : Intermedia, 1979).
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual – Beli*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003).
- Alim, Muhammad, *Sekilas Tentang : Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan*, Varia Peradilan No. 305, 2011.
- Anand, Ghansam. *Prinsip Kebebasan Berkontrak*. Yuridika. Edisi Mei – Agustus. Vol. 26. No. 2. 2011.
- Aryawan, Made Rawa. *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kaitannya dengan Kewenangan Hakim untuk Menilai Eksistensi Kontrak*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 1. No. 1. 2003.
- Hartana. *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)*. Jurnal Komunikasi Hukum. Edisi Agustus. Vol. 2. No. 2. 2016.
- Hassanah, Hetty. *Analisis Hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Bisnis secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijk Wetboek dan Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*. Jurnal Wawasan Hukum. Edisi Februari. Vol. 32. No. 1. 2015.
- Moertiono, R. Juli. *Perjanjian Kerjasama dalam Bidang Pengkayaan dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi dan PT. Asianfast Marine Industries*. Jurnal Hukum Kaidah. Vol. 18. No. 3. 2019.
- Muhtarom, M.. *Asas – Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak*. SUHUF. Edisi Mei. Vol. 26. No. 1. 2014.
- Palit, Richard Cisanto. *Kekuatan Akta dibawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan*. Lex Privatum. Edisi April – Juni. Vol. III. No. 2. 2015.
- Rachmainy, Linda dan Ema Rahmawati. *Penerapan Rekonvensi Sebagai Hak Istimewa Tergugat dalam Perkara Perceraian (Talak) di Pengadilan Agama*. Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure. Edisi September. Vol. 2. No. 2. 2017.
- Rahman, Taufiq El, RA., Antari Innaka, dkk. *Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing*. Mimbar Hukum. Edisi Oktober. Vol. 23. No. 3. 2011.
- Seran, Marcel dan Anna Maria Wahyu Setyowati. *Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*. Jurnal Hukum Pro Justitia. Edisi April. Vol. XXIV No.2. 2006.
- Sufiarina dan Efa Laela Fakhriah, “*Kewajiban Upaya Non Ajudikasi Sebagai Syarat Mendaftarkan Gugatan Guna Mewujudkan Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan (Tinjauan Perma No. 1 Tahun 2008)*”, Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, No. 1, 2014.
- Umboh, Hartika Sari C.. *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Pinamorong Kecamatan Tateran Kabupaten Minahasa Selatan*. Lex Privatum. Edisi Februari. Vol. VII. No. 2. 2019.
- Yuniarlin, Prihati. *Penerapan Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fidusia*. Jurnal Media Hukum. Edisi Juni. Vol. 19. No. 1. 2012.

#### **Perundang - Undangan**

- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. cet. XXVI. Jakarta : Pradnya Paramita. 1992.

#### **Putusan**

- Putusan Pengadilan Negeri No. 416/Pdt.G/2017/PN. Mnd. tanggal 5 Desember 2018 dalam perkara antara Petrus Sambouw Melawan Jusak Damo, Dkk.

**Internet**

Bali, Eds. *Pengertian Perjanjian*.  
<https://www.hukum.xyz/pengertian-perjanjian/>, diakses pada 30 September 2020 Pukul 20.57 WITA.

Hukumku, Jurnal. *Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum*.  
<https://jurnalhukumku.wordpress.com/2016/08/15/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>, diakses pada tanggal 7 Oktober 2020 Pukul 21.58 WITA.

Lisasih, Nin Yasmine. *Teori Tentang Perbuatan Melawan Hukum*.  
<https://ninyasminelisasih.com/2012/05/31/p-erbuatan-melawan-hukum/>, diakses pada tanggal 8 Oktober 2020 Pukul 18.00 WITA.

Pramesti, Tri Jata Ayu, *Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan/>, diakses pada 13 November 2020 Pukul 10.53 WITA.

Rasyid, Abudl. *Asas Konsensualisme dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*.  
https://businesslaw.binus.ac.id/2017/02/27/asaskonsensualisme-dalamperspektifhukumpositifdanhukumislam/#:~:text=Dalam%20hukum%20perjanjian%20terdapat%20suatu,mengikatkan%20diri%20dalam%20suatu%20perjanjian., diakses pada 1 Oktober 2020 Pukul 19.40.

Sanusi. *Macam – Macam Perjanjian dalam Hukum Perikatan*.  
<http://tabirhukum.blogspot.com/2016/12/m-acammacamperjanjiandalamhukum.html>, diakses pada 2 Oktober 2020 Pukul 15.00 WITA.