

Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak Dalam Akta PPJB Terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No.2161k/Pdt/2014)

¹⁾William, ²⁾ Dr. Muzwar Irawan S.H.,M.H

Email: ¹⁾Will_331@hotmail.co.id, ²⁾muzwarirawansh.mh@gmail.com

¹⁾Universitas Sumatera Utara, ²⁾ Universitas Deli Sumatera

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada dalam hukum perjanjian yang terdapat pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). PPJB dilaksanakan sebelum AJB karena beberapa hal diantaranya belum terpenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan AJB dihadapan PPAT. PPJB banyak menimbulkan permasalahan hukum khususnya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga PPJB tersebut tidak dapat dilanjutkan menjadi AJB dihadapan PPAT. Perumusan masalah Bagaimana pengaturan hukum tentang wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli terhadap objek hak milik atas tanah, bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas terjadinya wanprestasi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap objek hak atas tanah dan bagaimanakah analisis dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2161K/PDT/2014 terkait wanprestasinya salah satu pihak dalam akta PPJB.

Jenis penelitian ini adalah normatif yaitu penelitian yang dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini adalah UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan KUH Perdata. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis dimana penelitian ini berupaya untuk menggambarkan, memaparkan dan menganalisis permasalahan yang timbul, lalu mencari jawaban yang benar sebagai solusi dari permasalahan tersebut.

Hasil pembahasan dari permasalahan yang timbul dalam penelitian pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lain atau menuntut pembatalan PPJB tersebut sehingga tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak untuk ditingkatkan menjadi AJB dihadapan PPAT. Majelis hakim berpandangan pihak pembeli telah secara sah dan meyakinkan terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak membayar sisa hutang harga pembelian hak atas tanah sebesar Rp. 3.700.000.000, sehingga akta PPJB yang telah disepakati dan telah ditandatangani tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB yang dibuat dihadapan PPAT dan tujuan PPJB untuk peralihan hak milik atas tanah dari Ny. PSI kepada Ny. JJ tidak dapat dilaksanakan. pertimbangan majelis hakim adalah bahwa Ny. JJ telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta pernyataan pengosongan tanah dan bangunan dengan menggunakan akta autentik notaris untuk mengosongkan dan tanah dan bangunan milik pihak penjual Ny.PSI meskipun sisa harga pembelian belum dilunasi oleh pembeli. Perbuatan pihak pembeli tersebut merugikan hak dan kepentingan pihak penjual.

Kata Kunci : Wanprestasi, PPJB dan Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesaikannya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau *pun* dari factor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.¹

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengerlian pengikatan jual-beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Berdasarkan pengertiannya maka dapat dikatakan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli untuk nantinya melakukan perbuatan jual beli hak atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui suatu Akta Jual Beli (AJB).

¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2012, hal.36.

Di dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli dapat saja terjadi pembatalan akibat terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, sehingga perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat batal dengan sendirinya atau dibatalkan oleh pengadilan karena adanya suatu gugatan dari salah satu pihak. Wanprestasi suatu perbuatan hukum dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli dengan menggunakan akta autentik notaris.²

Contoh pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli dengan sendirinya adalah bahwa di dalam akta tersebut mengandung unsur cacat hukum dalam hal kesepakatan yang diambil oleh para pihak dimana salah satu pihak dibawa tekanan atau dipaksa dalam membuat suatu perjanjian atau di dalam perjanjian tersebut para pihak yang membuat perjanjian ternyata tidak cakap bertindak di dalam hukum karena salah satu pihak belum memenuhi syarat kedewasaan atau masih di bawah umur tanpa persetujuan dari pihak yang berwenang atas anak di bawah umur tersebut. Sedangkan perjanjian yang dapat dibatalkan melalui gugatan ke pengadilan adalah apabila dalam perjanjian tersebut ternyata mengandung unsur ketidakseimbangan dalam hak dan kewajiban atau objek PPJB tersebut tidak jelas dan PPJB tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan.

Dengan terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli maka pada prinsipnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi akta jual beli sebagaimana tujuan dari pembuatan akta pengikatan jual beli tersebut. Dengan tidak dapat ditingkatkannya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) kepada AJB maka pada dasarnya ada pihak yang dirugikan atas hal tersebut. Karena adanya pihak yang dirugikan atas terjadinya wanprestasi dalam APJB tersebut maka pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang merugikan tersebut dengan cara mengajukan gugatan ganti rugi dan juga gugatan pembatalan PPJB ke pengadilan.³

Penelitian tentang wanprestasi dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) penting untuk dibahas secara lebih rinci karena perbuatan wanprestasi dalam suatu PPJB hak atas tanah banyak terjadi di masyarakat. Pihak yang dirugikan dalam perbuatan wanprestasi tersebut kurang memiliki pengetahuan hukum tentang bagaimana melakukan tuntutan ganti rugi atas perbuatan wanprestasi tersebut. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan secara lebih terperinci dan jelas kepada pihak yang dirugikan dalam PPJB hak atas tanah untuk dapat menuntut kembali hak-haknya yang terabaikan dalam pelaksanaan PPJB hak atas tanah dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Di dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah dapat saja terjadi salah satu pihak melakukan tindakan / perbuatan yang menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku maupun menyimpang dari klausul yang termuat di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal ini mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak lain yang menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan tersebut untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

²Rudy Haposan, *Hukum Perikatan Indonesia*, Inteligencia Media, Jakarta, 2017, hal.44

³Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, Tahun 2013, hal 19

Di dalam Putusan No. 2161K/PDT/2014 dalam kasus gugatan terhadap APJB antara Ny. JJ dan Ny. PSI serta AS selaku notaris/ PPAT di Jakarta, HMS sebagai notaris di Surabaya, LA sebagai notaris di Sidoarjo, dimana objek perkara adalah APJB No. 20 yang dibuat dihadapan notaris /PPAT AS yang berkedudukan di Jakarta tertanggal 26 Mei 2010 dan juga akta pernyataan pengosongan No. 13 yang dibuat dihadapan notaris HMS yang berkedudukan di Surabaya tertanggal 31 Mei 2010 dan juga akta pengosongan No. 12 yang dibuat dihadapan notaris LA yang berkedudukan Sidoarjo tertanggal 13 Juli 2011, dimana Ny. JJ memiliki kewajiban untuk membayar lunas sisa dari harga penjualan secara cicilan sebuah rumah yang terletak di Kelurahan Tegal Sari Kecamatan legal Sari Kota Surabaya seluas 1.355 m² yang dikenal dengan jalan Kombespol M. Duriyad No. 4 Surabaya berdasarkan sertipikat hak milik nomor 34/Kelurahan Tegal Sari dengan harga sebesar Rp 12.800.000.000 (dua belas milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Ny. PSI dimana Ny. JJ, dimana sisa hutang tersebut adalah sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah). Bahwa Ny. JJ telah membayar harga bangunan tersebut Rp 9.100.000.000 (Sembilan milyar seratus juta rupiah).

Sebelum diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya antara antara Ny. JJ dan Ny. PSI sudah terjadi pembicaraan tentang relisasi pelunasan sisa dari harga tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Pasal 2 angka (3) APJB No. 20 yang dibuat dihadapan notaris PPAT AS yang berkedudukan di Jakarta tertanggal 26 Mei 2010, yang kemudian dirubah dengan Akta Pernyataan Pengosongan No. 12 yang dibuat dihadapan notaris LA yang berkedudukan Sidoarjo tertanggal 13 Juli 2012. Akan tetapi Ny. JJ mengabaikan kesepakatan yang telah tercapai tersebut.

Akta pernyataan pengosongan No. 12 yang dibuat dihadapan notaris LA yang berkedudukan Sidoarjo tertanggal 13 Juli 2012 pada halaman 4 angka 3 yang menyatakan, "Sedangkan sisanya / pembayaran yang terakhir sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 5 Agustus 2010". Padahal setelah Ny. PSI mencermati akta tersebut di atas tidak sesuai atau bertentangan dengan APJB No. 20 yang dibuat dihadapan notaris/PPAT AS yang berkedudukan Sidoarjo tertanggal 26 Mei 2010. Akibat perbuatan Ny. JJ yang ingkar janji / wanprestasi tersebut maka terjadi kerugian kepada Ny. PSI sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), maka oleh karena itu Ny. PSI mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk membatalkan ketiga akta perjanjian yaitu APJB No. 20 tanggal 26 Mei 2010, yang dibuat dihadapan turut tergugat I Notaris PPAT AS, akta pernyataan pengosongan No. 13 tertanggal 31 Mei 2010 yang dibuat dihadapan notaris HM yang berkedudukan di Jakarta dan akta pernyataan pengosongan No. 12 tertanggal 13 Juli 2013 yang dibuat dihadapan notaris LA yang berkedudukan Sidoarjo. Sebagai konsekuensi hukum terhadap Ny. JJ yang ingkar janji / wanprestasi tersebut, maka Ny. PSI bersedia untuk mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari tergugat sebesar Rp 9.900.000.000 (Sembilan milyar Sembilan ratus juta rupiah).

Pengadilan Negeri Surabaya melalui putusan No. 113/Pdt.G/2012/PN.Sby tanggal 17 September 2017 dalam amar putusannya mengabulkan gugatan penggugat Ny. PSI untuk sebagian, menyatakan Ny. JJ telah melakukan perbuatan wanprestasi, dan menyatakan APJB No. 20 tertanggal 20 Mei 2010, akta pengosongan No. 13 tertanggal 31 Mei 2010 dan akta pernyataan pengosongan No. 12 tertanggal 13 Juni 2011 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menghukum Ny. JJ untuk menerima pengembalian uang yang telah

dibayarkan kepada penggugat sebesar Rp 9.900.000.000 (sembilan milyar sembilan ratus juta rupiah), menolak gugatan Ny. PSI untuk selain dan selebihnya.

Pada Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Putusan No.83-Pdt/2013/PT.Sby tanggal 19 Maret 2013 dalam amar putusannya menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya. Di dalam kasasi ke Mahkamah Agung dalam putusan No. 2161K/PDT/2014 . amar putusan Mahkamah Agung menyatakan :

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Ny. JJ
2. Menghukum pemohon kasasi tergugat /pembanding Ny. JJ untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Dengan demikian adapun judul dari tesis ini adalah " Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak Dalam Akta PPJB Terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No.2161k/Pdt/2014)". Penelitian ini akan membahas lebih lanjut tentang pelaksanaan gugatan pembatalan dan juga ganti rugi terhadap APJB yang dibuat oleh notaris dimana salah satu pihak telah melakukan wanprestasi ke pengadilan serta bagaimana akibat hukum dari terjadinya pembatalan APJB tersebut dan dasar pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutuskan perkara tentang pembatalan APJB dimana salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi / ingkar janji terhadap pelaksanaan APJB tersebut.

KAJIAN TEORITIS

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan keadilan terhadap pihak yang dirugikan dalam suatu pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dimana salah satu pihak telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji.

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*recht gehectheid*), kemanfaatan dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).⁴ Apeldoorn menyatakan bahwa tujuan hukum adalah mengatur tata tertib dalam masyarakat secara damai dan adil, untuk mencapai kedamaian hukum dan menciptakan masyarakat yang adil dengan mengadakan penyesuaian antara kepentingan yang bertentangan satu sama lain, dan setiap orang harus memperoleh hak-hak sesuai hukum yang berlaku dalam hal mewujudkan keadilan.⁵

Suatu undang-undang harus memberikan keadaan yang sama kepada semua pihak, walaupun terdapat perbedaan-perbedaan diantara pribadi-pribadi tersebut. Semua orang bersamaan kedudukannya dan harus diperlakukan sama di depan undang-undang, apabila terjadi perbedaan perlakuan hukum diantara orang-orang maka tujuan undang-undang untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua orang telah mengalami kegagalan. Teori keadilan dan kepastian hukum yang dipelopori oleh Aristoteles merupakan dasar teori yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini menyangkut akibat hukum atas terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan atas terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh salah satu pihak, dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam

⁴ Achmad AH, *Mengungkap Tabir Hukum tSiutu Kajian Pilosofi dan Sosiologi* Citra Aditva Bakti, Bandung. 1996, hal. 85

⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta. 2008. hal.57

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2161K/PDT/2014 dalam perkara wanprestasi terhadap pelaksanaan pengikatan jual beli hak atas tanah.⁶

Keadilan menurut Aristoteles adalah suatu tindakan untuk memperlakukan setiap orang / pihak sebagai subjek hukum secara seimbang (proporsional) sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing.⁷ Didalam karya ini ia membahas tentang "Nicomachian Ethics", Aristoteles menjabarkan keadilan tersebut menjadi 3 (tiga) pengertian yaitu :

- a. Keadilan distributif (*distributive justice*), yang mempunyai pengertian dimana semua hak-hak dan keuntungan harus dibagi secara adil.
- b. Keadilan retributif (*retributive justice*), dimana hak-hak dan keuntungan dibagi berdasarkan andil atau jasa-jasanya.
- c. Keadilan kompensatoris (*compensatory justice*), dimana hak-hak dan keuntungan dibagikan kepada pihak lain berdasarkan besar kerugian yang dideritanya.

Dari beberapa pengertian tentang keadilan tersebut di atas, keadilan distributif dipandang sebagai awal mula segala jenis teori keadilan. Dinamika keadilan yang berkembang di masyarakat dalam telaah para ahli hukum pada umumnya berlandaskan pada teori keadilan distributif, meskipun dengan berbagai versi dan pandangan masing-masing, teori karena itu dalam suatu perjanjian harus dilandasi pemikiran proporsional yang terkandung dalam keadilan distributif. Keadilan dalam melaksanakan perjanjian lebih termanifestasi apabila kepentingan para pihak terdistribusi sesuai dengan hak dan kewajiban secara proporsional.⁸

METODE PENELITIAN

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dan penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.⁹

Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer yakni peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang masalah hukum pertanahan dan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah pada khususnya, UUPA No.5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan KUH Perdata dan juga peraturan lainnya di bidang hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebagaimana termuat di dalam Buku Ketiga KUH Perdata.¹⁰

⁶ Riswanto Anwar, *Asas Keseimbangan dalam Suatu Perjanjian Timbal Balik*, Citra Ilmu, Jakarta, 2012, hal.7

⁷ K. Bertens, *Etika Bisnis, Kanisnius*, Yogyakarta. 2000. Hal. 6

⁸ Purwahit Patric, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 27.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Normatif*, UI Press, Jakarta, 2001, hal. 30

¹⁰ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2005, hal. 28

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi sengketa pembuatan akta PPJB yang Mengandung Unsur Wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung No.2161K/Pdt/2014

Di dalam Putusan No. 2161K/P/2014 dalam kasus gugatan terhadap APJB antara Ny. JJ sebagai pemohon kasasi dahulu tergugat / pbanding melawan Ny. PSI sebagai termohon kasasi dahulu tergugat / pbanding dan AS, HMS, LA sebagai para surat termohon kasasi dahulu turut tergugat I, II dan III / terbanding dan para terbanding dimana objek perkara adalah APJB No. 20 yang dibuat dihadapan notaris /PPAT AS tertanggal 26 Mei 2010 dan juga akta pernyataan pengosongan No. 13 yang dibuat dihadapan notaris HMS tertanggal 31 Mei 2010 dan juga akta pengosongan No. 12 yang dibuat dihadapan notaris LA tertanggal 13 Juli 2011, dimana Ny. JJ selaku pemohon kasasi dahulu tergugat / pbanding memiliki kewajiban untuk membayar lunas sisa dari harga penjualan secara cicilan sebuah rumah yang terletak di Kelurahan Tegal Sari Kecamatan legal Sari Kota Surabaya seluas 1.355 m² yang dikenal dengan jalan Kombespol M. Duriyad No. 4 Surabaya berdasarkan sertipikat hak milik nomor 34/Kelurahan Tegal Sari dengan harga sebesar Rp 12.800.000.000 (dua belas milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Ny. PSI dimana Ny. JJ, dimana sisa hutang tersebut adalah sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah). Bahwa Ny. JJ selaku pemohon kasasi dahulu tergugat pbanding telah membayar harga bangunan tersebut Rp 9.100.000.000 (sembilan milyar seratus juta rupiah).

Bahwa sebelum diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya antara penggugat dan tergugat sudah terjadi pembicaraan tentang reliasasi pelunasan sisa dari harga tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Pasal 2 angka (3) APJB No. 20 yang dibuat dihadapan notaris PPAT AS tertanggal 26 Mei 2010, yang kemudian dirubah dengan Akta Pernyataan Pengosongan No. 12 yang dibuat dihadapan notaris LA tertanggal 13 Juli 2012. Akan tetapi Ny. JJ sebagai pemohon kasasi dahulu tergugat/pbanding mengabaikan kesepakatan yang telah tercapai tersebut.

Di dalam akta pernyataan pengosongan No. 12 yang dibuat dihadapan notaris LA tertangagi 13 Juli 2012 pada halaman 4 angka 3 yang menyatakan, "Sedangkan sisanya/pembayaran yang terakhir sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal 5 Agustus 2010". Padahal setelah termohon kasasi dahulu penggugat/pbanding Ny. PSI mencermati akta tersebut di atas tidak sesuai atau bertentangan dengan APJB No. 20 yang dibuat dihadapan notaris/PPAT AS tertanggal 26 Mei 2010. Akibat perbuatan Ny. JJ selaku pemohon kasasi / dahulu tergugat / pbanding yang ingkar janji / wanprestasi tersebut maka terjadi kerugian kepada Ny. PSI sebagai termohon kasasi dahulu penggugat / terbanding sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus ribu rapiah), maka oleh karena itu Ny. PSI mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk membatalkan ketiga akta perjanjian yaitu APJB No. 20 tanggal 26 Mei 2010, yang dibuat dihadapan turut tergugat I Notaris PPAT AS, akta pernyataan pengosongan No. 13 tertanggal 31 Mei 2010 yang dibuat dihadapan turut tergugat II notaris HM dan akta pernyataan pengosongan No. 12 tertanggal 13 Juli 2013 yang dibuat dihadapan turut tergugat III notaris LA. Sebagai konsekuensi hukum dari pemohon kasasi dahulu tergugat / pbanding yang ingkar j 101 prestasi tersebut, maka termohon kasasi dahulu penggugat / pbanding, termohon l 101 101 penggugat / pbanding bersedia untuk

mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari tergugat sebesar Rp 9.900.000.000 (Sembilan milyar Sembilan ratur juta rupiah).

Pengadilan Negeri Surabaya melalui putusan No. 113/Pdt.G/2012/PN.Sby tanggal 17 September 2017 dalam amar putusannya mengabulkan gugatan penggugat Ny. PSI untuk sebagian, menyatakan tergugat JJ telah melakukan ingkar janji wanprestasi, menyatakan APJB No. 20 tertanggal 20 Mei 2010, akta pengosongan No. 13 tertanggal 31 Mei 2010 dan akta pernyataan pengosongan No. 12 tertanggal 13 Juni 2011 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menghukum tergugat untuk menerima pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada penggugat sebesar Rp 9.900.000.000 (sembilan milyar sembilan ratus juga rupiah), menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Pada Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Putusan No.83-Pdt/2013/PT.Sby tanggal 19 Maret 2013 dalam amar putusannya menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya. Di dalam kasasi ke Mahkamah Agung dalam putusan No. 2161K/PDT/2014 . amar putusan Mahkamah Agung menyatakan :

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Ny. JJ
2. Menghukum pemohon kasasi tergugat /pembanding Ny. JJ untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

B. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim mahkamah agung dalam perkara sengketa sengketa pembuatan akta PPJB yang Mengandung Unsur Wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung No.2161K/Pdt/2014

Dalam putusan Mahkamah Agung No.2161K/Pdt/2014 majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan dasar pertimbangan hukum perkara sengketa pembuatan akta PPJB yang mengandung unsur wanprestasi oleh pihak pembeli dan pihak penjual. Pertimbangan majelis hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa pihak pembeli yaitu Ny. JJ telah dengan sengaja tidak melunasi pembayaran hutangnya atas sisa dana pembelian hak atas tanah milik Ny.PSI sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus ribu rupiah), sehingga Ny. JJ telah dengan sengaja dengan melakukan wanprestasi terhadap kewajibannya untuk melunasi hutangnya. Oleh karena itu Ny. JJ telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata tentang wanprestasi yaitu Ny. JJ sama sekali tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar sisa hutang pembelian hak atas tanah dan bangunan milik Ny. PSI.

Dasar pertimbangan hukum majelis hakim selanjutnya adalah bahwa Ny. JJ telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta pernyataan pengosongan tanah dan bangunan No. 12 tertanggal 13 Juli 2013 yang dibuat dihadapan turut tergugat III notaris LA. Akta pernyataan pengosongan tanah dan bangunan No. 12 tertanggal 13 Juli 2013 dalam pertimbangan hukum majelis hakim mahkamah agung adalah tidak sah dan melawan hukum karena belum dilunasinya harga hak atas tanah sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus ribu rupiah) kepada Ny. PSI sehingga pada dasarnya Ny. JJ tidak berwenang untuk memerintahkan Ny.PSI untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Ny. PSI tersebut karena pembayaran harga hak atas tanah tersebut belum lunas oleh Ny. JJ.

Pertimbangan hukum majelis hakim dalam hal keinginan Ny. PSI untuk mengembalikan uang yang telah diterima sebesar Rp 9.900.000.000 (sembilan milyar sembilan ratus juta rupiah)

sebagai uang muka atau panjar untuk pembelian hak atas tanah milik Ny. PSI yang diterima dari Ny. JJ tersebut adalah sah menurut hukum karena Ny. JJ tidak memiliki itikad baik dalam pelaksanaan PPJB tersebut dengan tidak dilunasinya harga pembelian hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu pertimbangan hukum majelis hakim mahkamah agung dapat menerima permohonan dari Ny. PSI untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Ny. JJ tersebut.

Pertimbangan majelis hakim selanjutnya adalah bahwa majelis hakim mahkamah agung dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam memeriksa dan memutus perkara ini telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga eksepsi gugatan yang diajukan oleh Ny. JJ yang menyatakan bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum tidak dapat diterima oleh majelis hakim mahkamah agung. Pihak penggugat Ny. PSI telah berhasil membuktikan bahwa pembeli hak atas tanah miliknya yaitu Ny. JJ telah secara nyata terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar sisa hutang pembelian hak atas tanah sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus ribu rupiah). Berdasarkan hal tersebut maka majelis hakim mahkamah agung menyatakan bahwa Ny. JJ telah melakukan wanprestasi berdasarkan pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata serta juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dibuatnya akta pernyataan pengosongan rumah milik Ny. PSI yang merugikan hak dan kepentingan Ny. PSI sebagai pemilik tanah.

C. Analisis Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2161k/Pdt/2014 terkait Wanprestasinya Salah Satu Pihak dalam Akta PPJB

Berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim Mahkamah Agung dalam sengketa pembuatan PPJB yang mengandung unsur wanprestasi dan perbuatan melawan hukum maka pertimbangan hukum majelis hakim yang pertama yang menyatakan bahwa pembeli Ny. JJ telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak membayar sisa hutang terhadap pihak penjual yaitu Ny. PSI adalah sudah tepat karena pelaksanaan PPJB tersebut baru dapat ditingkatkan menjadi AJB apabila pihak pembeli sudah melunasi seluruh harga pembelian dari hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu pihak pembeli yang masih memiliki sisa hutang sebesar Rp 3.700.000.000 (tiga milyar tujuh ratus ribu rupiah), tidak dapat meminta kepada penjual untuk melakukan pembuatan AJB dihadapan PPAT.

Pertimbangan hukum majelis hakim Mahkamah Agung selanjutnya adalah bahwa pihak pembeli yang telah membuat akta pernyataan pengosongan rumah No. 12 tertanggal 13 Juli 2013 telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat, karena pada prinsipnya pihak pembeli Ny. JJ belum memiliki kewenangan untuk menguasai hak atas tanah dan bangunan milik Ny. PSI karena belum membayar lunas seluruh harga penjualan hak atas tanah dan bangunan milik NY. PSI. pembuatan akta pernyataan pengosongan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Ny. JJ mengandung cacat hukum karena tidak didasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang sah dan oleh karena itu menurut majelis hakim akta pengosongan rumah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan harus dibatalkan.

Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa, “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu

karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Unsur ada perbuatan melawan hukum Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Pengertian melanggar hukum pada mulanya ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja.¹¹

Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerduta)
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila). Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang.

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerduta sebagai berikut:

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerduta);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerduta). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerduta, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan

¹¹ Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*, Eresco, Bandung, 2012, hal. 26

orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*)

3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara)
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara)
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara)
8. KUHPerdara tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 KUHPerdara membuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi.
9. Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum.

Jadi berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa unsur-unsur PMH bisa dibagi menjadi 4 unsur; Pertama: unsur adanya perbuatan yang melawan hukum, Kedua: unsur adanya kesalahan Ketiga: Unsur adanya hubungan kausalitas, dan Keempat: unsur adanya kerugian.

Pengembalian dana dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang dilakukan oleh Ny. PSI kepada Ny. JJ sebesar Rp 9.900.000.000. Pada prinsipnya karena adanya itikad tidak baik dari pihak pembeli yaitu Ny. JJ terhadap Ny. PSI dalam pelunasan pembayaran harga tanah yang masih memiliki sisa hutang sebesar Rp 3.700.000.000.

Di dalam ketentuan KUH Perdata mengenai hukum perjanjian. Perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, tetapi ini tidak sebut sebagai batal demi hukum. Batalnya perjanjian karena alasan tersebut juga diatur pada Pasal 1266 KUHPerdara bahwa: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Menurut pasal tersebut, perjanjian batal apabila dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan salah satu pihak. Akan tetapi, di dalam praktek para pihak selalu mencantumkan klausul pengenyampingan pasal tersebut dengan alasan bahwa pembatalan suatu perjanjian tidak harus melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri. Kesepakatan pembatalan perjanjian dapat dicantumkan di dalam klausul perjanjian. Dalam hal ini para pihak bebas menentukan hal – hal apa yang dapat membatalkan perjanjian tersebut. Oleh karena itu pihak penjual yaitu Ny. PSI melihat itikad tidak baik dari pihak pembeli Ny. JJ dalam hal pelunasan pembayaran hutangnya atas harga yang telah disepakati di dalam PPJB mengajukan petitum dalam gugatannya untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari pembeli sebesar Rp 9.900.000.000 sebagai tanda pihak penjual ingin membatalkan PPJB tersebut. Pengadilan mengabulkan petitum gugatan dari pihak penjual tersebut dan pada dasarnya PPJB tersebut telah batal oleh putusan pengadilan. Pembatalan PPJB oleh pengadilan didasarkan karena pertimbangan hukum bahwa pihak pembeli telah melakukan wanprestasi sekaligus pula beritikad tidak baik untuk melunasi harga tanah yang dibelinya dari

pihak penjual. Oleh karena itu dasar pertimbangan hukum majelis hakim mahkamah agung untuk mengabulkan pengembalian uang panjar dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk membatalkan PPJB adalah sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang hukum perjanjian.

KESIMPULAN

Analisis dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan mahkamah agung RI NO. 2161K/PDT/2014 terkait wanprestasinya salah satu pihak dalam akta PPJB adalah bahwa majelis hakim berpandangan pihak pembeli telah secara sah dan meyakinkan terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak membayar sisa hutang harga pembelian hak atas tanah sebesar Rp. 3.700.000.000, sehingga akta PPJB yang telah disepakati dan telah ditandatangani tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB yang dibuat dihadapan PPAT dan tujuan PPJB untuk peralihan hak milik atas tanah dari Ny. PSI kepada Ny. JJ tidak dapat dilaksanakan. Selain itu pertimbangan majelis hakim adalah bahwa Ny. JJ telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta pernyataan pengosongan tanah dan bangunan dengan menggunakan akta autentik notaris untuk mengosongkan dan tanah dan bangunan milik pihak penjual Ny.PSI meskipun sisa harga pembelian belum dilunasi oleh pembeli. Perbuatan pihak pembeli tersebut merugikan hak dan kepentingan pihak penjual.

DAFTAR PUTAKA

Buku

Adjie,Habib, *Meneropong Khazanah, Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosiologi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1996

Amir, Mirwan, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*, Media Ilmu, Jakarta, 2010

Anwar, Riswanto, *Asas Keseimbangan dalam Suatu Perjanjian Timbal Balik*, Citra Ilmu, Jakarta

Armando, Denny, *Pertanggung Jawaban Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Refika Aditama, Bandung, 2011

Atma, Harry, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2009

Bachtiar, Herlina Suyati, *Notaris dan Akta Autentik*, Mandar Maju, Bandung, 2015

Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni Bandung, 2005

Bertens K., *Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta, 2000

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](https://doi.org/10.24090/jurnal-law-of-deli-sumatera.v2i2.2809-5847)

Diajukan : 26/04/2023

Disetujui : 10/05/2023

Dipublikasikan : 10/05/2023

Budiono, Herlien, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004

Christian, Samuel, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Media Ilmu, Jakarta, 2008

Darianto, Rismawan, *Prosedur Pembuatan AJB dan Balik Nama oleh PPAT*, Elexmedia Komputindo, Jakarta, 2008

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Gadiman, Darwanto, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu Bandung, 2008

Gusmawan, Donni, *Perlindungan Hukum di Negara Pancasila*, Liberty, Yogyakarta, 2007

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset*, ANDI, Yogyakarta, 2000

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset*, ANDI, Yogyakarta, 2000

Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2006, hal. 84

Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1996

Harijanto, Frandhani, *Bentuk-Bentuk Pertanggung jawaban Hukum*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2009

Hartono, Ruslan, *Jual-Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat*, Armico, Bandung, 2010

Hasbullah, Donny, *Kewajiban Dan Wewenang Jabatan Serta Pertanggung jawaban hukumnya*, Ghalia, Indonesia, 2006

Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandana, Alumni, 1999

Hidayat. Rahman, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

HS., Salim, *Hukum Perjanjian Nominaat dan In Nominaat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008

Ibrahim, Jhonny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2005

Jusran, Heriyanto, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](https://doi.org/10.24090/jurnal.law.of.deli.sumatera.v2i2.2809-5847)

Diajukan : 26/04/2023

Disetujui : 10/05/2023

Dipublikasikan : 10/05/2023

Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000

Kohar, A., *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung, Alumni, 1983

Latumenten, Pieter E., “*Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak*”, *Jurnal Renvoi* 4 (September 2003, 37)

Lubis, M Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994

Lubis, Muhammad Yamin Dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008

Marwanto, Edi, *Perjanjian Jual Beli Hak atas tanah, Dalam Teori dan Praktek*, Armico, Bandung, 2010

Meiliana, Djaja S., *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet I, Bandung, Nuansa Aulia, 2007

Meliiala, Qirom A., *Pokok-pokok Hukum Perikatan beserta Perkembangannya*, Liberty Yogyakarta, 1985

Mertokusumo, Sudikno, artikel *Arti Penemuan Hukum*”, *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004

Molloeng, Lexy, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993

Muhammad, Abdul Kadir, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2009

Mulyadi, Kartini dan Widjaja Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1993

Patradi, Kamaluddin, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010

Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang Badan Penerbit UNDIP, 1986

Rachman, Arifin, *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*, Eresco, Bandung, 2015

Rahardiman, Buchari, *Kesalahan dan Pertanggungjawaban hukum Profesi*, Rajawali Press, Jakarta, 2008

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](https://doi.org/10.24127/jurnal.v2i2.2809-5847)

Diajukan : 26/04/2023

Disetujui : 10/05/2023

Dipublikasikan : 10/05/2023

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bandung, 1996

Rahmita, Henny, *Hukum Perikatan Suatu Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Bina Cipta, Jakarta, 2009

Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010

Raskito, Suparman TK, *Teori Pertanggung jawaban hukum*, Eresco, Bandung, 2012

Reksomulyatno, Djoko, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*, Bina Ilmu, Jakarta, 2010

Resnik, Muryanto, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Dalam Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007

Ridwan, Muhammad, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat*, pustaka ilmu, Jakarta, 2010

Riswanto, Wahyu, *Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013

Rudianto, Muchtar, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010

Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta, 2009

Rusli, Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1992

Ryanto, Agung, *Prosedur Pengajuan Gugatan Ke Pengadilan Di bidang Pertanahan*, Pradnya Paramita Jakarta, 2011

Sarbini, Yulianto, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, Banyu Media, Publishing, Malang, 2010

Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992

Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987

Sinungan, Mucharsyah, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, 1990

Soekanto, Soerjono dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, 1995

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](https://doi.org/10.24127/jl.v2i2.2809-5847)

Diajukan : 26/04/2023

Disetujui : 10/05/2023

Dipublikasikan : 10/05/2023

Soeroso R., *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992

Sudarnanto, Aditya, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Pelita Ilmu, Semarang, 2009

Sudharta, Wayan, *Jual-Beli Hak Atas Tanah Melalui Akta PPAT*, Andi, Yogyakarta, 2016

Suhardi, Irawan, *Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2008

Sundoro, Rustando, *Hukum Agraria*, Tarsito, Bandung, 2012

Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

Suradi, Winarno, *Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Media Ilmu, Surabaya, 2009

Suryodiningrat, RM, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito Bandung, 1985

Sutadi, Ramdan, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Praktek)*, Bina Ilmu Surabaya, 2011

Sutedji, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

Syahrul, Ferdianto, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Sumber Ilmu, Bandung, 2006

Taslim, Jonas, *PPAT Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, Tarsito Bandung, 2009

Wuisman, JJJ M, dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, (Jilid I), FE UI, Jakarta, 1996

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UUPA No. 5 Tahun 1960

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

KUH Perdata

TESIS

Ariyanti, Erni, *Wanprestasi Yang Mengakibatkan Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli (PPAJB) (Studi Putusan Nomor 44/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL)*
Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2018

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](https://doi.org/10.24127/jurnal.v2i2.2809-5847)

Diajukan : 26/04/2023

Disetujui : 10/05/2023

Dipublikasikan : 10/05/2023

- Baswedan, T., *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris* (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Pdt/2007), Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2013
- Bustami, Chairani, *Aspek-Aspek Hukum yang Terkait dalam Akta Perikatan Jual Beli yang Dibuat Notaris dalam Kota Medan*, Tesis Magister Kenotariatan USU, 2002
- Lestari, Fanny Dwi, *Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Pembeli Tanah Kavling Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pemilik tanah Utama (Studi Kasus di Kabupaten Deli Serdang)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2017
- Lucia, Wanda, *Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Tekait Dengan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Cicilan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2013
- Mandela, Hanna, *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Materil Akta Ditinjau Dari Hukum Pidana (Studi Putusan MA NO.126/PID/B/2009/PN.DUM)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2016
- Muliady, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Akta Kuasa*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2015
- Putri, Tiara Metama, *Analisis Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Mutlak dalam Akta PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor Perkara 104 K/TUN/2013)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2017
- Ramadipta, R. *Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2017
- Riady, *Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berhubungan Dengan Pinjam Meminjam yang Dilakukan Dihadapan Notaris (Studi Kasus Putusan No. 26/PDT 2016/PT-MDN)*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, 2019
- Sitepu, Raymond Nata, *Pembatalan Akta Jual Beli yang dibaut dihadapan PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor : 19/Pdt.G/2013.pn.Rap dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 53/Pdt/2015/PT-MDN)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2018
- Wulandari, Feni, *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Diagunkan di Bank*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2017

Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume II, Number 2, Mei 2023

[ISSN: 2809-5847](#)

Diajukan : 26/04/2023

Disetujui : 10/05/2023

Dipublikasikan : 10/05/2023