

## **AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH**

Oleh:

**Tubagus Syaiful Ikhwan**

Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila

**tubagussyaiful9@gmail.com**

### **Abstrak**

Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang akibat hukum wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Akta PPJB dan kepengurusan balik nama serta sertipikat pada Putusan No. 2362 K/Pdt/2019 yaitu batal demi hukum dan tidak berlaku lagi. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, Tergugat dalam perkara ini memang benar atau terbukti melakukan wanprestasi tetapi terdapat alasan dikarenakan diatas tanah Penggugat terdapat hak atas tanah orang lain sehingga Tergugat melakukan penyelesaian hukum yang membutuhkan waktu dan materi. Akan tetapi, terhadap akta PPJB, pengurusan surat-surat sampai dengan balik nama agar tetap berjalan sebagaimana disepakati di awal dengan Penggugat.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Wanprestasi, PPJB

### **Abstract**

*In the transfer of land rights through sale and purchase, problems may arise which result in broken promises/defaults in the implementation of the sale and purchase agreement regarding delays on the part of the seller who does not carry out his obligations. This research uses normative research methods to obtain conclusions about the legal consequences of the Defendant's breach of contract regarding the PPJB Deed and the management of the transfer of name and certificate in Decision No. 2362 K/Pdt/2019, namely null and void and no longer valid. Based on the considerations of the Panel of Judges, the Defendant in this case was indeed correct or proven to have committed a breach of contract but there was a reason because the Plaintiff's land had rights to other people's land so that the Defendant carried out a legal settlement which required time and material. However, regarding the PPJB deed, the processing of documents up to the change of name must continue as agreed at the beginning with the Plaintiff.*

**Keywords:** *Agreement, Default, PPJB*

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Pengikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>1</sup>

Pengikatan jual beli terhadap tanah dilakukan karena pihak pembeli belum mempunyai uang yang cukup untuk membayar tunai harga tanah yang menjadi objek jual beli. Pasal 16 ayat (1) huruf (c) UUJN, “Notaris berkewajiban melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta”. Terhadap sidik jari (jempol kiri atau kanan) oleh Notaris dibuatkan dalam lampiran kertas tersendiri terpisah dan dilekatkan pada minuta akta dari setiap perbuatan hukum para pihak.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm.1.

selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.<sup>2</sup>

Sebagaimana fakta hukum terkait wanprestasi yang dilakukan dalam PPJB berdasarkan Putusan Perkara Nomor 2362K/PDT/2019, menjelaskan secara singkat, bahwa berdasarkan Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta: Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, SH, Notaris di Pekanbaru antara Penggugat dengan Tergugat, dengan objek tanah seluas lebih kurang 2.216 Meter, yang terletak di Jalan Taman Karya, RT 05/RW06 Kelurahan Tuah Karya. Dalam akta tersebut dinyatakan bahwa pembayaran Pertama telah diterima Penggugat sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan sisa pelunasannya akan dibayar Tergugat setelah sertifikat tanah tersebut atas nama Tergugat keluar dari BPN Kota Pekanbaru, dan selanjutnya Penggugat telah menyerahkan Surat tanah milik Penggugat yaitu SKGR Nomor 154/593.83/KT/V/2005, tertanggal 17 Mei 2005, untuk dilakukan pemecahan surat kepada Tergugat.

Selanjutnya yang melakukan pengurusan sertifikat adalah di serahkan kepada pihak Tergugat dan termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat, dan pada saat dibuat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I, maka Tergugat menyatakan bahwa pengurusan sertifikat paling lama 8 bulan. Diketahui bahwa Tergugat tidak ada upaya menyelesaikan masalah proses jual beli ini sampai tuntas sesuai dengan akta Perikatan jual beli yang dibuat Penggugat dan Tergugat, dibuktikan lagi selama lebih dari 2 tahun Tergugat tidak ada mengurus

---

<sup>2</sup> Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2005), hlm.5.

Sertifikat diatas tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat.

Setiap hak atas tanah yang diperjualbelikan dan disewakan oleh penjual kepada pihak lainnya sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pembeli telah membayar sebagian harga, sehingga dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Faktor penyebab wanprestasi ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu faktor dari luar (*external*) dan faktor dari dalam (*internal*). Faktor dari luar yaitu peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor ini disebut keadaan memaksa (*overmacht*), yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajibannya kepada pihak lain. Pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi, dalam hal ini tidak ada yang bertanggung Jawab.

## **B. Permasalahan**

Bersadarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, sehingga terdapat beberapa pokok permasalahan dalam tesis ini mengenai akibat hukum wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Akta PPJB dan kepengurusan balik nama serta sertipikat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362 K/Pdt/2019 dan pertimbangan Majelis Hakim dalam tingkat pertama, banding dan kasasi wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Akta PPJB dan kepengurusan balik nama serta sertipikat.

## **C. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif. Pemilihan metode ini dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi, yang dilakukan

dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>3</sup> Aspek yuridis yang digunakan dalam penelitian ini peraturan yang berkaitan dengan perjanjian dan perikatan, serta wanprestasi.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sekunder. Data Sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Data sekunder yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari:<sup>4</sup>

- a. Bahan hukum primer, yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>4</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan, antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362 K/Pdt/2019.
- b. Bahan hukum sekunder, yang utama buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Dalam Penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan, antara lain pendapat para ahli bidang hukum, tesis, jurnal ilmiah, artikel dan makalah.
- c. Bahan hukum tertier, bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.10, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 13-14.

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 141.

penelitian ini bahan hukum tertier yang digunakan, antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus hukum dan ensiklopedia.

Istilah teknisnya, yakni metode analisis data yang proses kerjanya meliputi penyusunan dan penafsiran data,<sup>5</sup> atau menguraikan secara sistematis sebuah konsep atau hubungan antar konsep.<sup>6</sup> Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dari mulai meneliti sampai menyajikan dalam keadaan ringkas dan dikerjakan di lapangan. Sebab akan ada banyak data yang tidak terekam dan peneliti telah lupa akan penghayatan situasinya, sehingga berbagai hal yang berikut berubah menjadi fragmen-fragmen yang tidak berarti.<sup>7</sup>

#### **D. Penelitian Terdahulu**

1. Muhammad Alif Prayuta Akbar mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia dengan judul tesis “Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016)”, pada tahun 2023. Rumusan masalah dalam penelitian ini,
  - a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli pada perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit?
  - b. Bagaimana akibat hukum pada perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan yang masuk dalam *boedel* pailit?

Hasil penelitian dalam tesis ini, adalah terdapat dua perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak, yaitu yang bersifat preventif dan represif. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan

---

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> *Ibid*

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm. 23.

akibat permasalahan ini adalah perjanjian yang berlangsung batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

2. Erizon Khairunsyah mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul tesis “Kelduldulkan Hulkulm Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Pembayaranannya Dilakukan Secara Bertahap yang Telah Dibatalkan Oleh Mahkamah Agung (Studi Pultulan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/PDT/2015)”. Rulmulan masalah dalam tesis ini, mengenai kelduldulkan hulkulm terhadap akta PPJB dengan cara pembayaran bertahap yang mengalami wanprestasi berdasarkan Pultulan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015? Hasil pelnellitian dalam tesis ini, bahwa kelduldulkan hulkulm atas PPJB yang pembayarannya dilakukan selcara belrtahap yang telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung telrhadaP Pultulan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015 adalah sah dan melngikat dalam hulkulm. Pelmbulatan PPJB telah selsulai delngan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUI HPerdata. Akan tetapi, Telrgul gat tidak melaksanakan prestasinya sehingga Telrgul gat tidak mempunya itikhad baik dan PPJB telrselbult dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena terjadinya wanprestasi
3. Repertorium: Jurnal Ilmu Hulkulm Kenotariatan oleh varah aisyah octariani, dengan juldull “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rulko Akibat Wanprestasi”, adapun permasalahan hulkulm dalam jurnal ini mengenai akibat hulkulm dari pembatalan akta PPJB yang disebabkan karena wanprestasi. Hasil penelitian dalam jurnal mengenai para pihak harus memelnuhi kewajibannya terlebih dahullul sebagaimana yang telah diperjanjikan, yaitu dengan mengembalikan

pembayaran yang telah diterima, dan membayar denda, sedangkan akta PPJB tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Berikutnya, terkait pertimbangan hakim, dapat dinyatakan bahwa Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks tidak memperhatikan itikad baik pembeli yang akan melunasi secara Kredit Pemilikan Rumah dengan sudah melunasi pembayaran ulang muka.

## **E. Analisis Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **1. Duduk Perkara**

Penggugat berencana menjual sebahagian tanah tersebut seluas lebih kurang 1715 Meter kepada Tergugat, selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat menghadap Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris (Tergugat I) untuk membuat Perikatan jual beli, maka dibuatlah akta Notaris berjudul Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 dan Salinan Akta ini tidak ada sama sekali diterima Penggugat, dan hanya menerima photocopy yang diberikan Tergugat.

Penggugat telah menerima pembayaran sebesar delapan puluh juta rupiah, dan sisa pelunasannya akan dibayar Tergugat setelah sertifikat tanah tersebut atas nama Tergugat keluar dari BPN Kota Pekanbaru. Penggugat menyerahkan Surat tanah milik Penggugat yaitu SKGR Nomor 154/593.83/KT/V/2005, tertanggal 17 Mei 2005, untuk dilakukan pengurusan sertifikat termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat, dan pada saat dibuat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I, maka Tergugat menyatakan bahwa pengurusan sertifikat paling lama

8 bulan.

Pelnggul gat menunggul tentang penyellelesaian sisa pembayaran tanah milik Pelnggul gat yang dibeli Telrgul gat selsulai dengan Akta Perikatan Jual belli yang dibuat di hadapan Tulrult Telrgul gat I, dan julga menghubungkan Telrgul gat melalui HP dan julga melalui SMS akan tetapi jawaban Tergul gat tidak jelas dan julga tidak ada memberikan kabar tentang perkembangan pelngulrulsan sertifikat yang dilakukan Telrgul gat, dan sampai pada bulan Agul stus 2015. Pelnggul gat mempertanyakan Pelmbulatan sertifikat kel BPN Kota Pelkanbaru, dan ternyata selama ini Tergul gat tidak ada melakukan pelngulrulsan Sertifikat diatas tanah yang dijual Pelnggul gat kepada Telrgul gat, maka jellas tindakan Tergul gat ini adalah pelrbulatan wanprestasi sebagaimana kelsepakatan perikatan jual belli yang telah dibuat Pelnggul gat dengan Telrgul gat di hadapan Tulrult Telrgul gat I.

## **2. Putusan Hakim**

Pultulsan Nomor 2362 K/Pdt/2019 jo Pultulsan Nomor 14/Pdt/2018/PT.Pbr jo Pultulsan Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr dikeltahuli akibat hulkulm pelrbulatan wanprestasi yang dilakukan Firdaul s Munir sebagai Telrgul gat,

a. Pultulsan Pengadilan Negeri Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr

Pultulsan Pengadilan Negeri ini, akibat hulkulm dari pelrbulatan Firdaus Munir (tergul gat) mellakukan prestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain:

- 1) Perikatan Jual Beli antara Basri Elffelndi Siregar dengan Firdaus Munir sebagaimana bunyi Akta Nomor 144 juldull akta Pengikatan Diri untulk mellakukan Jual beli tertanggal 26 April 2013 yang dibuat di hadapan Notaris HJ.Elfa Yulida SH, batal demi hulkulm

- dan tidak berlaku lagi.
- 2) Akta Nomor 144 Juldull akta Pengikatan Diri ulntulk melakukan Julal Beli yang dibulat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida SH, batal demi hulkulm dan tidak berlaku lagi.
  - 3) Tanah sellulus 1760,70 Meltelr yang terletak di Jalan Taman Karya RT 05/RW 06 Kellulrahan Tulah Karya, Kel camatan Tampan, Kota Pekanbaru dengan sempadan: Selbellah Utara berbatas del ngan tanah H. Masdar Sregar, Ukulran 39,9 M Selbellah Selatan berbatas del ngan Jalan/Asril, Ukulran 41 M Selbellah Barat belrbatas dengan Jalan, Ukulran 43,53 M Selbellah Timur belrbatas dengan Jalan, Ukulran 43,53 M milik sah dari Basri Elffelndi Sirelgar.
  - 4) Surat Keterangan Ganti Kel rul gian Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tertanggal 17-5-2013, yang ditanda tangani Camat Tampan tidak berkekulatan Hulkulm.
  - 5) Melnghulkulm Firdaus Munir atau siapapun yang ada di atas tanah objek Perkara ulntulk menyerahkannya secara ultulh dan baik kepada Basri Elffelndi Sirelgar.
  - 6) Mel nghulkulm Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Lurah Tulah Karya dan Camat Tampan ulntulk mematuhi Putusan.
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 14/Pdt/2018/PT.Pbr

Putusan Pengadilan Tinggi ini, diketahuli pihak Pemanding Firdaus Munir (dahulu tergulgat) dan pihak Terbanding Basri Elffelndi Sirelgar (dahulu Pelnggul gat). Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam hal ini, menyatakan bahwa Pihak Terbanding yaitul Basri Elffelndi Sirelgar (dahulu Pelnggul gat) telah melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Julal Belli. Sehingga, akibat hulkulm dari

perbuatan pihak Terbanding Basri Effendi Siregar (dahulu Penggugat), antara lain:

- 1) Menyatakan sah dan berharga berupa:
  - a) Surat Keterangan Ganti Kerugian Register Lurah Tanah Karya Nomor 175/593/KTK/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan diketahuhi Camat Tampan Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tanggal 17 Mei 2013 dengan luas 1.760,7 M<sup>2</sup>.
  - b) Akta Notaris Pengikatan Diri Ulntulk Mellakukan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013;
- 2) Melngulkulm Basri Elffelndi Siregar ulntulk melaksanakan perjanjian jual beli dengan itikad baik sebagaimana ditulangkan dalam Akta Notaris Pengikatan Diri Ulntulk Mellakukan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013;
- 3) Melngulkulm Basri Elffelndi Siregar ulntulk melnyelrahhkan tanah selulas 455,22 M<sup>2</sup> dalam keadaan kosong kepada Firdaus Munir.

Berdasarkan ulraian di atas, pelnjellasan akibat hukum dari perbuatan Basri Effendi Siregar (Terbanding/Penggugat) dalam akta pengikatan untuk melakukan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr merupakan wanprestasi tidak ada ganti kerugian secara materil dikarenakan Akta Pelngikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Register Lurah Tanah Karya Nomor 175/593/KTK/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 sah. Sehingga, terhadap Basri Effendi Siregar (Telrbanding/Pelnggugat) agar teltap melaksanakan Pelngikatan Jual Beli (PPJB) delngan itikad baik dan melnyelrahhkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Firdaus Munir.

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362 K/Pdt/2019

Putusan Mahkamah Agung ini, diketahui pihak Pemohon Kasasi yaitu Basri Effendi Siregar (dahulu Terbanding/Penggugat) dan pihak Termohon Kasasi yaitu Firdaus Munir (dahulu Pembanding/Tergugat). Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam hal ini, menyatakan bahwa Termohon Kasasi yaitu Firdaus Munir (dahulu Pembanding/Tergugat) telah melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sehingga, akibat hukum dari perbulatan Termohon Kasasi yaitu Firdaus Munir (dahulu Pembanding/Tergugat), antara lain :

- 1) Terhadap Pelikatan Jual Beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir sebagaimana bunyi Akta Nomor 144 judul Akta Pelngikatan Diri Untulk Melakukan Jual Beli tertanggal 26 April 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Hj.Elfa Yulida SH, batal dan tidak berlaku lagi;
- 2) Terhadap Akta Nomor 144 judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibulat dihadapan Notaris Hj.Elfa Yulida S.H., batal dan tidak berlaku lagi;
- 3) Melnyatakan tanah sellulas 1760,70 Meter yang terletak di Jalan Taman Karya RT 05/RW 06 Kelurahan Tuah Karya, Klcamatan Tampan, Kota Pekanbaru dengan selmpadan:  
Sebelah Utara berbatas dengan tanah H. Masdar Sregar, ukuran 39,9 m;  
Sebelah Selatan berbatas delngan Jalan/Asril, ukuran 41 m;  
Sebelah Barat belrbatas delngan Jalan, ulkulran 43,53 m;  
Selbellah Timulr belrbatas delngan Jalan, ulkulran 43,53 m; milik sah dari Basri Elffelndi Sirelgar;
- 4) Melnyatakan Sulrat Keltelrangan Ganti Kelrulgian Nomor 638/593.83/KT/V/2013 telrtanggal 17-5-2013, yang ditanda tangani Camat Tampan tidak belrkelkulatan

Hukum;

5) Menghukum Firdaus Mulnir atau siapapun yang ada di atas tanah objek perkara untuk menyelrahkannya secara utuh dan baik kepada Penggugat;

6) Menghukum Notaris Hj. Elfa Yullida, Lurah Tulah Karya dan Camat Tampan untuk mematuhi Putusan;

### **3. Akibat Hukum Wanprestasi yang Dilakukan Tergugat Terhadap Akta PPJB dan Kepengurusan Balik Nama Serta Sertipikat**

PPJB dilakukan sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli sebagai perjanjian pendahuluan dengan tujuan untuk mengikat para pihak terlebih dahulu. Salah satu sebab yaitu adanya persyaratan yang belum dipenuhi untuk melakukan transaksi jual beli. Hal-hal yang menyebabkan suatu akta jual beli belum dapat dilakukan antara lain, sertipikat yang masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga dan adanya persyaratan khusus yang lain antara penjual dan pembeli.

PPJB ada dengan tujuan untuk menjaga hak-hak para pihak apabila dalam kondisi tertentu dikemudian hari timbul masalah yang mengakibatkan perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau ingkar janji (wanprestasi). PPJB dibuat oleh para pihak dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang membuatnya. PPJB pada pelaksanaannya dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. PPJB antara para pihak pada kondisi tertentu juga dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan.

Penelitian ini, berdasarkan Putusan Nomor 2362 K/Pdt/2019 jo Putusan Nomor 14/Pdt/2018/PT.Pbr jo Putusan

Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr, bahwa perbuatan hukum jual beli tanah dengan dasar Surat Keterangan Ganti Kerugian tertanggal 29 April 2013, dengan Register Nomor 175/593/KTK/V/2013, tertanggal 16 Mei 2013, yang dikeluarkan Lurah Tuah Karya, dan Reg. Nomor 638/593.83/KT/V2013, tanggal 17-5-2013 yang ditanda tangani Camat Tampan antara Basri Elffendi Siregar dengan Firdaus Munir menghadap Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru untuk membuat Perikatan jual beli. Kemudian dibuat akta berjudul Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 yang dibuat oleh Notaris HJ. Elfa Yulida SH, dan Salinan Akta ini tidak ada sama sekali diterima Basri Effendi Siregar dan hanya menerima photocopy yang dibelrikan oleh Firdaus Munir.

Syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer terhadap jual beli tanah antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir telah terpenuhi syarat perjanjian berdasarkan kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Agar perjanjian jual beli tanah dengan dasar Surat Keterangan Ganti Kerugian tertanggal 29 April 2013, dengan Register Nomor 175/593/KTK/V/2013, tertanggal 16 Mei 2013, yang dikeluarkan Lurah Tuah Karya, dan Reg. Nomor 638/593.83/KT/V2013, tanggal 17-5- 2013 yang ditanda tangani Camat Tampan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang membuatnya, sehingga dibuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Notaris, sebagaimana akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dikeltahuli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Basri Elffendi Siregar sebagai Penjual dengan Firdaus Munir sebagai pembeli telah dibulatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 144 oleh Notaris HJ.

Elfa Yulida. Sebagaimana keltelntulan Pasal 1868 KUI HPerdata, yang melnyelbultkan bahwa “Sulatul akta otentik sulatul akta yang dibuat dalam belntulk yang ditelntulkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat ulmulm yang belrkulasa ulntulk itul dan ditempat di mana akta dibuatnya.”

Dalam perkara ini, diketahui pihak Firdaus Munir sebagai pembeli tidak melaksanakan kewajibannya selama 2 (dua) tahun sel bagaimana telah diperjanjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu tidak membayar lunas sisa pembayaran dan melakukan pengulrulsan sertifikat diserahkan kepada pihak Terkul gat dan termasuk biaya-biaya pengulrulsan balik nama dan juga biaya pengulrulsan sertifikat setelah sertifikat tanah telrselbult atas nama Firdaus Munir kellular dari BPN Kota Pekanbaru, dan selanjutnya Basri Effeendi Siregar telah melnyelraahkan Surat tanah miliknya yaitu SKGR Nomor 154/593.83/KT/V/2005, tertanggal 17 Meli 2005, ulntulk dilakukan pemelcahan surat kepada Firdaus Munir.

Dengan tidak pernah dilakukan pembayaran sisa dari jual beli tanah dan melakukan pengulrulsan sertifikat diserahkan kepada pihak Terkul gat dan termasuk biaya-biya pengulrulsan balik nama dan juga biaya pengulrulsan sertifikat del ngan SKGR Nomor 154/593.83/KT/V/2005, tertanggal 17 Meli 2005 sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sehingga pihak Firdaus Munir sebagai pelmbelli telah lalai tidak melmelnulhi dalam perikatan itu.

Perbuatan dari Firdaus Munir tersebut sebagaimana disebutkan telah lalai dalam perikatan merupakan wanprestasi, juga dikuatkan dengan pendapat ahli Subekti sebagaimana dikutip dalam buku Djaja

S. Meliala yang menjelaskan pengertian wanprestasi tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian.<sup>8</sup>

Perbuatan Firdaus Munir yang telah menyatakan telah melakukan wanprestasi dikarenakan terlambat dalam melaksanakan prestasi tersebut telah selai dengan Putusan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 2362 K/Pdt/2019 jo Putusan Nomor 14/Pdt/2018/PT.Pbr jo Putusan Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr yang menyatakan Firdaus Munir (Tergugat) secara sah dan mel yakinkan telah melakukan Wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Basri Effendi Siregar (Penggugat) dengan Firdaus Munir (Tergugat) sebagaimana yang tertuang didalam akta No.144 dengan Judul Akta Pengikatan diri untuk melakukan jual beli yang dibuat Notaris Hj. Elfa Yulida, tertanggal 26 April 2013.

Akibat hukum dari perbuatan Firdaus Munir (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat) dalam akta pengikatan untuk melakukan jual beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362 K/Pdt/2019 yang merupakan perbuatan wanprestasi tidak selalu mengenai ganti rugi akan tetapi dalam hal ini, Majelis Hakim Mahkamah Agung memberikan hukuman tindakan kepada Firdaus Munir atau

Siapun yang ada di atas tanah objek perkara untuk menyerahkannya secara utuh dan baik kepada Basri Effendi Siregar

#### **4. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi Wanprestasi yang Dilakukan Tergugat Terhadap Akta PPJB dan Kepengurusan Balik Nama Serta**

---

<sup>8</sup> Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm. 175.

### **Sertipikat**

Hasil penelitian penulis pada Putusan Perkara Nomor 2362K/PDT/2019, diketahui pada Tahun 2013 terjadi hubungan hukum antara Basri Effendi Siregar (Penjual) dengan Firdaus Munir (Pembeli) mengenai jual beli tanah milik Basri Effendi Siregar. Objek jual beli berupa tanah tersebut seluas lebih kurang 1715 Meter, sedangkan kepemilikan tanah Basri Effendi Siregar tersebut seluas lebih kurang 2.216 Meter, yang terletak di Jalan Taman Karya, RT 05/RW06 Kelurahan Tuah Karya. Kemudian antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir menghadap Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru (Turut Firdaus Munir I) untuk membuat Perikatan jual beli, maka dibuatlah akta Notaris yang isinya adalah objek tanah dan para pihaknya yaitu antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir, dan akta tersebut berjudul Pelngikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, telrtanggal 26 April 2013 yang dibuat oleh Notaris HJ. Elfa Yulida SH, dan Salinan Akta ini tidak ada sama sekali diterima Basri Effendi Siregar, dan hanya menerima photocopy yang dibelrikan oleh Firdaus Munir.

Menurut penulis pengaturan PPJB dalam KUHPdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu pelrjanjian yang timbull dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUIHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk melngadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam pelrjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yaitu tanah seluas 1760,70 Meter yang terletak di Jalan Taman Karya RT 05/RW 06 Kelurahan Tuah

Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 Kuhper) dan telah dibuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru.

Perbuatan dari Firdaus Munir (Pembeli/Tergugat) merupakan wanprestasi yang sama sekali tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi atau dijanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sebagaimana telah dijelaskan selbellumnya bahwa pelnyelbab Firdaus Munir (Telrgul gat) mellakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu karena kesalahannya sendiri baik del ngan sengaja maulpuln karena kelalaian, tidak melaksanakan kewajiban bulkan dikarenakan oleh hal-hal yang diluar kemampuannya, mellainkan karena perbuatan yang diselngaja atau karena kelalaian.

Pertimbangan gugatan wanprestasi oleh Basri Elffelndi Siregar terhadap pelrbulatan Firdaus Munir yang tidak memelnulhi prestasinya selsulai dengan PPJB yang dibuat dan disepakati bersama, Putusan Majelis Hakim terhadap hal ini, sebagai belrikult:

a. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr

Yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah terbitnya Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, SH, Notaris di Pekanbaru yang terbit berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, atas nama Basri

Efendi Siregar, Register Lurah Tuah Karya Nomor 340/593/KTK/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diketahui Camat Tampan Register Nomor: 154/593.83/KT/ V/2005, tanggal 17 Mei 2005. Setelah meneliti Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan luas lebih kurang 2.216 M2 yang terbit berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, atas nama Basri Efendi Siregar, Register Lurah Tuah Karya Nomor 340/593/KTK/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diketahui Camat Tampan Register Nomor : 154/593.83/KT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang mana SKGR tersebut adalah antara Asril dengan Basri Efendi Siregar (Penggugat).

Oleh karena terbitnya Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat seluas 2.216 M2 tidak sesuai dengan catatan Surat Keterangan Ganti Kerugian, atas nama Basri Efendi Siregar, Register Lurah Tuah Karya No. 340/593/KTK/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diketahui Camat Tampan Register No. : 154/593.83/KT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005 yang di SKGR kepada Tergugat dengan luas 1.760,7 M2. Tergugat tidak pula melakukan melunasi sisa pembayaran atas tanah milik Penggugat yang dibeli Tergugat sesuai dengan Akta Perikatan Jual beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam akta No.144 dengan Judul Akta

Pengikatan diri untuk melakukan jual beli yang dibuat Notaris HJ. Elfa Yulida, tertanggal 26 April 2013, maka perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat selbagaimana bunyi akta Nomor 144 judul akta Pelngikatan Diri untuk melakukan Jual beli tertanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris HJ.Elfa Yulida SH, batal demi hukum dan tidak berlaku lagi.

b. Pertimbangan Majelis Hakim Pultulsan Nomor

14/PDT/2018/PT.PBR Bahwa Firdaus Munir telah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai persekot atau jual beli setelah penandatanganan akta ini dan pihak pelrtama mengaku telah menerimanya dari pihak kedua dan akta ini berlaku juga sebagai tanda terima/kwitansinya. Pembayaran kedua sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) juga telah diberikan oleh Firdaus Munir. Sisa pelunasan pembayarannya belum dapat dilakukan oleh Firdaus Munir karena belum menguasai tanah a quo secara utuh seluas 2.216 M<sup>2</sup> dibuktikan dengan luas tanah yang sudah disertifikatkan atas nama Firdaus Munir (Pembanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi; seluas 1.760,78 M<sup>2</sup> (Bukti T.5) sesuai Surat Keterangan Ganti KerugianLurah Tuah Karya Nomor 175/593/KTK/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan diketahui Camat Tampan Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tanggal 17 Mei 2013 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11646 tanggal 27 Juni 2014 atas nama Firdaus Munir.

Firdaus Munir, untuk pengurusan proses balik nama dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas sebagian tanah a quo seluas 1.760,78 M<sup>2</sup> tersebut telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) namun demikian bukti-bukti pembayarannya tidak dapat dilihat.

- c. Pertimbangan Majelis Hakim Putusan Nomor 2362K/PDT/2019 Alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 16 Juli 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 6 Agustus 2018, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Judex Facti/Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa dalam Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3), Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 yang diperbuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, S.H. ditentukan pelunasan tanah objek sengketa oleh Tergugat kepada Penggugat setelah terbit sertifikat yang diurus oleh Tergugat, sejak tanggal 26 April 2013 sampai selkarang sisa harga tanah objek sengketa belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat maka mengingat lamanya perjanjian untuk jual beli belum terlaksana dan berdasarkan Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 tersebut, Tergugat terbukti wanprestasi, patut dan adil Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Penjual (Penggugat dalam

perkara *a quo*) harus mengembalikan uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Penulis tidak sependapat/kontra dengan Putusan Majelis Hakim tingkat kasasi (*inracht*) yang menyatakan akibat wanprestasi terhadap akta PPJB batal demi hukum. Alasan penulis, dikarenakan Pihak Tergugat memiliki itikad baik untuk membeli objek sengketa dan tetap akan melakukan pembayaran serta pengurusan sertipikat sebagaimana yang telah disepakati bersama. Akan tetapi, Pihak Tergugat mengalami kendala dalam pengurusan surat-surat yang disepakati tersebut yaitu diatas objek sengketa (alas hak penguasaan SKGR) terdapat kepemilikan atas nama orang lain, sehingga Pihak Tergugat menyelesaikan terlebih dahulu dengan pihak lain tersebut dan berakibat membutuhkan waktu yang lama untuk pengurusan balik nama sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dengan Pihak Tergugat Dengan demikian, memang benar bahwa Pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi akan tetapi tidak dengan akta PPJB yang batal demi hukum akibat Pihak Tergugat melakukan wanprestasi. Menurut penulis, SKGR Register Lurah Tuah Karya Nomor 175/593/KTK/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan Akta PPJB Nomor 144 tanggal 26 April 2013 harusnya tetap sah, sehingga dapat dilanjutkan ke tahap membuat Akta Jual Beli dan balik nama untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak.

## **F. Kesimpulan**

1. Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Akta PPJB dan pengurusan balik nama serta sertipikat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362 K/Pdt/2019 yaitu batal demi hukum dan tidak berlaku lagi. Menurut penulis, akta PPJB Nomor 144 tanggal 26 April 2013 harusnya tetap sah,

dikarenakan terdapat kendala dalam melakukan pengurusan SKGR sampai balik nama yaitu ada tumpang tindih kepemilikan diatas objek sengketa, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama.

2. Pertimbangan Majelis Hakim dalam tingkat pertama, banding dan kasasi wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Akta PPJB dan kepengurusan balik nama serta sertipikat terdapat kesenjangan putusan Hakim yang menyatakan Akta PPJB batal demi hukum (PN), Akta PPJB sah (PT) dan Akta PPJB batal demi hukum (MA). Menurut penulis, Majelis Hakim tingkat kasasi tidak mempertimbangkan adanya kendala pihak Tergugat dalam melakukan pengurusan dari SKGR ke sertipikat yang membutuhkan waktu yang cukup lama. Selain itu, Pihak Tergugat memiliki itikad baik untuk tetap melakukan sisa pembayaran dan pengurusan surat-surat sebagaimana kesepakatan Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat.

## G. Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996, hlm. 1.
- Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 2005, hlm. 5.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 10, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 13-14.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Huku*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 141.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2003, hlm. 23.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2015, hlm. 175.

### 2. Peraturan Perundang-Undangan

- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014

### 3. Jurnal

- Kurniawan, Nyoman Samuel, "*Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum*

*Perjanjian dan Kepailitan*), Jurnal Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013.

Maria S. W Sumardjono, "*Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*", Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, (No. 18/X/93, 1993)

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

Erlina B, "Analisis Penyelesaian Sengketa Terhadap Anak yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemilik Bangunan Dengan PT. Indomarco Prismaatama, *Jurnal Pranata Hukum*, Volume 12 Nomor 2 Juli 2017

Antari Innaka, dkk, "*Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2011.