

# **WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGAKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Oleh:

**Nelly Afrida Banjarnahor<sup>1</sup>**

**Tan Kamello<sup>2</sup>**

**Rosnidar Sembiring<sup>3</sup>**

**Aflah<sup>4</sup>**

Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Dr. T. Mansur No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,  
Sumatera Utara (20155).

*Korespondensi Penulis: [nellyafrida8@gmail.com](mailto:nellyafrida8@gmail.com)*

*Abstract. One example of a default on a binding sale and purchase agreement is in the Medan District Court Decision Number: 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn, where a binding sale and purchase agreement was made privately as collateral for a home ownership credit. Based on this, this research is aimed at finding out the validity of the sale and purchase agreement made privately with the guarantee of a Certificate of Ownership on home ownership credit, analysis of the district court decision number 522/pdt.g/2021/pn-mdn, the legal consequences arising from the act of renegeing. promise (default) in a binding sale and purchase agreement made privately with the guarantee of a Certificate of Ownership on a home ownership credit. This research method uses a type of normative juridical legal research, analytical descriptive, which reveals statutory regulations relating to legal theories which are the object of research. The data collection technique used in this research is through library research techniques, Data analysis in this*

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

*research uses qualitative methods. The results of the research show that, the legal position regarding the validity of the binding sale and purchase agreement made privately with the guarantee of a Certificate of Ownership on home ownership credit is based on the theory of legal certainty, all the elements in the rules are certain and fulfilled as described, so the validity of the binding sale and purchase agreement is made privately with the guarantee of a Certificate of Ownership on a home ownership loan, is legally valid. Analysis of District Court Decision Number 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn is that the judge's decision with the final decision in the case of Medan District Court Decision Number: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn is in accordance with the theory of justice, namely compliance with Law is justice, which operates in accordance with the Civil Procedure Law, the Civil Code, as well as Law Number 48 of 2009 concerning Judicial Power and Perma No. 1 of 2016. Legal consequences if there is a default in a legal consequence arising from an act of breaking a promise (default) In a binding sale and purchase agreement made privately with the guarantee of a Certificate of Ownership on a home ownership credit, a loss arises from the party who does not accept the performance, that the injured party demands performance from the party who has defaulted. Based on the theory of legal protection, preventive legal protection can be carried out by the parties by paying attention to the process of making a good and healthy PPJB, also accompanied by a comprehensive analysis. Repressive legal protection, by preparing a team of professional legal advocates, preparing all documents as evidence and all evidence, as well as supporting witnesses in filing a lawsuit.*

**Keywords:** PPJB Default, Buying and Selling, Home Credit, Home Certificate.

**Abstrak.** Salah satu contoh Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada Pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn, dimana perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah. Berdasarkan tersebut penelitian ini ditujukan untuk mengetahui keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah, analisis putusan pengadilan negeri nomor 522/pdt.g/2021/pn-mdn, akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah. Metode Penelitian

ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian, Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu melalui teknik studi kepustakaan (*Library Research*), Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, kedudukan hukum atas Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah berdasarkan teori kepastian hukum, semua unsur dalam aturan sudah pasti dan terpenuhi seperti di uraikan, maka keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah, adalah sah secara hukum. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn yaitu bahwa putusan hakim dengan putusan akhir dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn telah sesuai dengan teori keadilan yaitu ketaatan terhadap hukum adalah keadilan, dimana berjalan sesuai Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016. Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam suatu akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah adalah timbulnya kerugian dari pihak yang tidak merima prestasi, bahwa pihak yang dirugikan menuntut prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut. Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum secara preventif ini dapat dilakukan oleh para pihak dengan cara memerhatikan proses pembuatan PPJB yang baik dan sehat, juga disertai analis yang komprehensif. Perlindungan hukum represif, dengan menyiapkan team advokat hukum yang profesional, menyiapkan semua dokumen-dokumen sebagai alat bukti dan segala buktinya, serta saksi-saksi yang mendukung dalam mengajukan gugatan.

**Kata Kunci:** Wanprestasi PPJB, Jual Beli, Kredit Rumah, Sertifikat Rumah.

## **LATAR BELAKANG**

Salah satu contoh wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/Pn-Mdn, dimana perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan sebagai jaminan kredit kepemilikan

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

rumah. Dalam hal ini pihak penggugat dengan inisial *Sdm* melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan, menggugat Saudara dengan Inisial AS, dengan Objek gugatan, Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Komplek The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 04850/ Sei Sikambing B terdaftar atas nama *Sdm* ic. Penggugat.

Dalam putusannya hakim memberikan putusan diantaranya menyatakan transaksi jual beli sebidang tanah hak milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 04850/ Sei Sikambing B terdaftar atas nama Sudirman, yang dibuat antara Sudirman dengan T.M. Nasir Rachman sebagaimana yang telah disepakati di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020, batal secara hukum.

Adapun salah satu Bawa salah satu isi gugatan tersebut, Bawa berdasarkan Pengikatan Jual Beli tersebut, disepakati harga jual beli tanah dan bangunan adalah sebesar Rp.1.688.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh delapan juta rupiah), yang dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara bertahap sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Belitanggal 10 Februari 2020, sebagai berikut:

- a. *Booking fee* sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah dibayar oleh Tergugat pada tanggal 23 Oktober 2019 ;
- b. *Down Payment I* (pertama) sebesar Rp. 158.800.000,- (seratus lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dibayar oleh Tergugat pada tanggal 23 November 2019 ;
- c. *Down Payment II* (kedua) sebesar Rp. 168.800.000,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) yang telah dibayar oleh Tergugat pada tanggal 23 Desember 2019 ;
- d. Cicilan I (pertama) sebesar Rp. 61.380.000,- (enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) yang telah dibayar oleh Tergugat pada tanggal 23 Januari 2020 ;
- e. Dan sisa sebesar Rp.1.289.020.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh sembilan juta dua puluh ribu) wajib dibayar oleh Tergugat secara mengangsur dalam 21 (dua

puluh satu) kali angsuran setiap bulan, masing-masing sebesar Rp.61.380.000,- (enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk angsuran 1 s/d angsuran 20, dan sebesar Rp. 61.420.000,- (enam puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) untuk angsuran ke 21, yang kesemuanya dilakukan tanpa terputus dalam jangka waktu 21 bulan, yang harus Tergugat bayar kepada Penggugat setiap tanggal 23 setiap bulannya;

Bahwa akan tetapi atas kesepakatan pembayaran yang telah disepakati pada Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020, Tergugat hanya melakukan pembayaran cicilan terakhir pada tanggal 23 Maret 2020 (angsuran ke-3), dan terhitung sejak angsuran ke-4 yang jatuh tempo pada tanggal 23 April 2020 sampai gugatan ini dibuat (14 bulan) Tergugat tidak lagi membayar cicilan rumah kepada Penggugat.

Bahwa atas keadaan itu, masih penuh rasa itikat baik Penggugat berulang kali baik secara lisan dan juga secara tertulis memperingatkan Tergugat supaya memenuhi kewajiban pembayaran kepada Penggugat yang terakhir kali adalah xmelalui Kuasa Hukum Penggugat berdasarkan Surat Nomor : SCK-F/01.05/Adv-KH/2021 tertanggal 03 Mei 2021 dannSurat Nomor : Nomor : SCK-F/01.06/Adv-KH/2021 tertanggal 12 Juni 2021, namun Tergugat juga tetap tidak membayar cicilan angsuran rumah kepada Penggugat dan atas somasi kuasa hukum Penggugat, Tergugat memberikan surat jawaban ianya belum dapat memenuhi kewajibannya membayar cicilan angsuran rumah kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020.

Bahwa berdasarkan uraian di atas nyatalah perbuatan Tergugat yang tidak lagi membayar cicilan angsuran rumah kepada Penggugat sejak angsuran ke-4 tanggal 23 April 2020 tersebut menurut hukum adalah suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Tergugat kepada Penggugat. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Tergugat yang tidak lagi membayar cicilan rumah kepada Penggugat sejak tanggal 23 April 2020, saat ini nyata-nyata telah sangat merugikan Penggugat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu melalui teknik studi kepustakaan (*Library Research*). Adapun alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah: Studi dokumen. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dibawah Tangan Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Pada Kredit Kepemilikan Rumah**

Pada dasarnya Pasal 1320 KUHPerdata telah menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian diperlukan empat syarat sah perjanjian yaitu :

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

Syarat pertama dan kedua mengatur mengenai subjek dari perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengatur mengenai obyek dari perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi maka perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat maka perjanjian tersebut haruslah batal demi hukum.<sup>1</sup>

Perjanjian dapat dibatalkan atau *voidable* artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri), jadi secara singkat, perjanjian tidak serta merta batal demi hukum, melainkan harus dimintakan pembatalan ke pengadilan.<sup>2</sup> Perjanjian dapat dibatalkan adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) sebagai syarat sah perjanjian.

---

<sup>1</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>, diakses pada tanggal 10 November 2023, Pukul 20:00

<sup>2</sup>*Ibid*

Perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Batal demi hukum juga dikenal dengan sebutan *null and void*. Perjanjian batal demi hukum adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) sebagai syarat sah perjanjian<sup>3</sup>

Pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn telah terpenuhi unsur subjek dari perjanjian yaitu para penggugat dan tergugat, yang telah sepakat mengikatkan dirinya pada sebuah perjanjian yang dibuktikan dengan adanya PPJB atas objek sebidang tanah Hak Milik seluas ±90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan.

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ini dilihat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata telah memenuhi seluruh syarat perjanjian yaitu pertama, kedua belah pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat telah sepakat mengikatkan dirinya pada perjanjian jual beli hak atas tanah. Kedua, kedua belah pihak memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan hal ini dibuktikan dengan keduanya telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Ketiga, adanya suatu hal tertentu yaitu sebidang tanah Hak Milik seluas ± 90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, yang akan diperjual belikan. Keempat, suatu sebab yang halal ditunjukkan oleh isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Pada pasal ini tidak ada ketentuan sebuah perjanjian harus berbentuk perjanjian tertulis atau perjanjian tidak tertulis (secara lisan), sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana para pihak terkait memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pasal ini menunjukan bahwa hakikat dari sebuah perjanjian adalah adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu atau prestasi. Sehingga dalam

---

<sup>3</sup>*Ibid*

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

kasus ini antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian secara dibawah tangan yang dilindungi oleh undang-undang, dimana salah satu pihak wajib melaksanakan prestasi.

Pasal 1340 ayat (1) menyatakan bahwa “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.” Maksud dari pasal ini adalah bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini sangat relevan dengan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, perjanjian yang dibuat hanya berlaku bagi kedua belah pihak, tanpa campur tangan orang lain termasuk para ahli waris kedua belah pihak. Selain itu, perjanjian tersebut tetap sah secara hukum walaupun dilakukan secara dibawah tangan.

Jual beli tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang menyatakan bahwa para pihak telah sepakat untuk saling mengikatkan dirinya. Proses perolehan hak atas tanah, memerlukan proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan lainnya. Peralihan kepemilikan tanah mengacu pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah agar terwujudnya tertib administrasi. Transaksi jual beli tanah tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan antara para pihak yang saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat.<sup>4</sup>

Secara garis besar, proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya

---

<sup>4</sup>Adhila Restyana Larasati dan Mohammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3.

pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dalam prakteknya untuk melakukan suatu jual beli tanah pihak penjual maupun pembeli melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan karena jual beli belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, seperti masih dalam jaminan bank, pajak-pajak yang belum dilunasi atau pembayaran dilakukan secara berangsur (cicilan), maka tahapan proses jual beli didahului dengan melakukan suatu perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.<sup>5</sup> PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesesuaian.<sup>6</sup> Pernyataan setuju dan sepakat dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli secara tertulis, dapat berbentuk akta otentik ataupun di bawah tangan.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dalam kasus ini Tergugat telah melakukan pembayaran atas objek sebidang tanah Hak Milik seluas ± 90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, kepada Penggugat secara bertahap, dan sejak angsuran ke-4 yang jatuh tempo pada tanggal 23 April 2020 sampai gugatan dibuat (14 bulan) Tergugat tidak lagi membayar cicilan rumah kepada Penggugat.

---

<sup>5</sup>Muh Taufiq Amin, “Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar”, Jurisprudentie Volume 5, Nomor 1 (Juni 2018), hlm. 249

<sup>6</sup>Ibid, Hlm 51

<sup>7</sup>Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, Jurnal Akta Vol 4, Nomor 4 (Desember 2017), hlm. 624.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Perjanjian jual beli tanah memerlukan adanya suatu akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT atau dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikemukakan oleh P.N.H. Simanjutak yaitu: “Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantaraan seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut”.<sup>8</sup>

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya.<sup>9</sup> Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.<sup>10</sup>

Surat di bawah tangan agar memiliki kekuatan pembuktian dalam suatu perkara dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka surat di bawah tangan tersebut harus dilakukan legalisasi. Legalisasi dilakukan dengan cara dibacakannya isi perjanjian tersebut oleh notaris kepada para pihak bersangkutan kemudian para pihak tersebut menandatangi surat tersebut dihadapan notaris. Sehingga tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tandatangan para pihak tersebut dan secara otomatis membuat surat di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan hukum yang hampir sama dengan surat otentik. Pada kasus ini para pihak tidak ada melakukan Legalisasi Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dilakukan di bawah tangan, kepada Notaris.

Pada dasarnya KUHPerdata mengatur mengenai akta dibawah tangan yang disebutkan dalam Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880 bahwa setiap akta dibawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang. Ketentuan dalam Buku IV

---

<sup>8</sup>P.N.H Simanjuntak, “*Hukum Perdata Indonesia*”, Kencana, Jakarta, 2015. hlm. 325

<sup>9</sup>Alvina Risma Dewi, “*Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*”, 2015, Jurnal Fakultas Hukum Udayana.

<sup>10</sup>Made Udiana, “*Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*”, Udayana University Press, hlm. 185

KUHPerdata tentang Pembuktian dan pada Pasal 1874, 1874a, 1880 yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan perlu dilegalisasi dan pendaftaran buku khusus yang disediakan oleh notaris.

Perjanjian di bawah tangan adalah surat perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang yaitu notaris. Keberadaan para saksi dalam pembuatan perjanjian di bawah tangan sangat penting karena mereka yang menyaksikan adanya persetujuan para pihak dalam perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani dan atau dibubuh cap jempol. Keberadaan para saksi akan berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu permasalahan dan atau salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian sehingga dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan. Maka para saksi yang menyaksikan adanya perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang berkepentingan. keterangannya dapat menentukan tentang sah atau tidaknya perjanjian di bawah tangan tersebut.

PPJB yang dibuat secara otentik atupun di bawah tangan, tetap menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB, karena dalam pembuatan akta tersebut diperuntukkan sebagai alat bukti. Para saksi dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan ini berjumlah empat orang yang seluruhnya telah memenuhi syarat kecakapan sebagai saksi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian di bawah tangan, karena belum di atur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan tanah, hanya saja jika dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, yaitu dalam hal ini Notaris, maka kekuatan hukum dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta Notaris sehingga menjadi bersifat akta otentik. Jadi, semua Akta yang di buat antara para pihak sendiri secara tertulis dalam akta di bawah tangan, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya juga dibolehkan di mana saja. Maka akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Pasal 1867 KUHPerdata menyatakan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.” Perjanjian di bawah tangan termasuk dalam akta di bawah tangan yang diakui dalam KUHPerdata. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa “semua perjanjian yang

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dalam hal ini, meskipun perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian tertulis namun tidak dibubuhkan tanda tangan notaris atau disebut dengan perjanjian dibawah tangan, perjanjian ini tetap berlaku sebagai undang-undang dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai alat pembuktian jika diperlukan dalam persidangan pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini termasuk ke dalam PPJB lunas secara di bawah tangan karena telah memenuhi syarat PPJB lunas yaitu adanya pembayaran harga jual beli sudah dibayarkan secara lunas tetapi belum bisa dilakukan Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas ini hanyalah bersifat sebagai perjanjian pengikat semata atau perjanjian pendahuluan. Kedudukan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat meskipun dilakukan di bawah tangan tetap mempunyai kekuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi Undang-Undang bagi yang membuatnya.

Berdasarkan Teori Kepastian Hukum Menurut Gustav RadBruch, yang dapat dilihat dari dua aspek yaitu:

- 1) Kepastian hukum oleh karena hukum, dimana pandangan ini memberi batasan bahwa hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna, oleh karenanya hukum bertugas sebagai jaminan keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah, telah memenuhi unsur keabsahannya sebagai sebuah perjanjian dan mengikat para pihak, dan juga karena perjanjian itu telah menjamin kepastian hukum bagi para pihak dan berlaku sah secara hukum kepada kedua belah pihak, sehingga keadilan menurut para pihak adalah memenuhi prestasi ini perjanjian tersebut.

- 2) Kepastian hukum dalam atau dari hukum, yaitu kepastian hukum oleh karena hukum, dimana hal ini tercapai, apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya Undang-

Undang. Dalam Undang-Undang tersebut tidak terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (Undang-Undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-Undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam Undang-Undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.<sup>11</sup>

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn, keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah, telah Sesuai Dengan Pasal-Pasal dalam KUHPerdata tersebut diatas yaitu, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1313 KUHPerdata, Pasal 1340 ayat (1), Pasal 1457 KUHPerdata, Buku III KUH Perdata, Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880, Pasal 1867 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, dan tidak bertentangan dengan Undang-undang.

Berdasarkan teori kepastian hukum, semua unsur dalam aturan sudah pasti dan terpenuhi seperti di uraikan, maka keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah, adalah sah secara hukum.

### **Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-MDN**

Isi putusan pengadilan negeri nomor 522/pdt.g/2021/pn-mdn

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian dengan akhir;
3. Menyatakan batal secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020 antara Sudirman dengan T.M. Nasir Rachman;
4. Menyatakan transaksi jual beli sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 04850/ Sei Sikambing B terdaftar atas nama Sudirman, yang dibuat antara Sudirman dengan T.M. Nasir Rachman sebagaimana yang telah disepakati di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020, batal secara hukum ;

---

<sup>11</sup>Rahmat Ramadhani, *Sertifikat hak milik Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan, 2018, Hal 17.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

5. Menyatakan Penggugat berhak menentukan harga dan mencari sendiri pihak ketiga yang bersedia membeli sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 04850/ Sei Sikambing B terdaftar atas nama Sudirman ;
6. Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat apabila sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 04850/ Sei Sikambing B telah laku dijual oleh Penggugat kepada pihak ketiga
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dan ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 810.000,- (Delapan ratus sepuluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Fungsi dari adanya PPJB adalah sebagai bentuk keseriusan dari parapihak untuk sepakat mengikatkan diri melakukan jual beli objek sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan.

Pengaturan isi klausula PPJB tidak diatur secara spesifik, sehingga berlakulah ketentuan nilai berkontrak kebebasan terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun demikian, meskipun adanya asas kebebasan berkontrak, isi klausula dari PPJB tersebut haruslah memuat rasa keadilan berupa keseimbangan.

Mariam Darus Badruizaman maupun Salim H.S., menyatakan nilai keseimbangan adalah suatu asas yang mengharuskan pihak-pihak dalam melengkapi dan mewujudkan perjanjian tersebut. Nilai keseimbangan adalah kaidah dengan mana penjual memiliki kekuatan dalam pelunasan utang terhadap pembeli, kemudian pembeli juga dibebankan suatu perjanjian dengan itikad baik, sehingga posisi penjual dan pembeli seimbang.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn dalam perkara wanprestasi antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dalam jual beli objek sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan

Dalam kasus tersebut, Hakim Pengadilan Negeri Medan memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, dan Hakim Pengadilan juga menyatakan batal secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020 antara Penggugat dan Tergugat.

Teori keadilan dalam Pengikatan Perjanjian Beli Jual itu sendiri. Menurut Herlien Budiono, perjanjian terdapat beberapa bagian yaitu perilaku pihak (*handeling*), isi kontrak (*inhoud*), dan kegiatan kontrak yang disetujui oleh pihak-pihak (*nakoming*) yang saling berkaitan yang menimbulkan keguncangan jika beberapa aspek tersebut ada yang tidak terpenuhi.

Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) objek sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan adalah tempat peralihan suatu kewajiban dan hak yang selaku adil kemudian sesuai, keterkaitan antara pihak – pihak pada Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) tersebut dalam kenyataannya bermaksud sama-sama melengkapi, Pound Roscoe menjelaskan mengenai arti kepentingan, *a demand or desire which human beings, either individually or through groups or associations and relations seek to satisfy*¶ (kepentingan merupakan keinginan dari tiap-tiap individu maupun berkelompok yang harus terpenuhi agar keinginannya tercapai yang berakhir kepuasan atas tuntutan tersebut).<sup>12</sup>

Dilihat dari segi keadilan, jika pihak-pihak mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian otomatis terdapat tanggung jawab yang muncul, sedangkan dari segi tertib hukum karena pihak-pihak membangun kesepakatan otomatis harus tanggung jawab atas perbuatannya dengan satu sama lain. Begitu juga dengan Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) objek sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei

---

<sup>12</sup>Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung: Renika Aditama, 2014, Cetakan ke 11, hal. 227

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, untuk menjamin kepastian hukumnya Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) tersebut bersumber dalam peraturan kesepakatan tercantum pada pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan kesepakatan yang disetujui merupakan pelaksanaan kegiatan yang terjadi dengan lebih dari satu orang yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam upaya mewujudkan keadilan terkait dengan posisi pada Pengikatan Perjanjian Beli (Jual PPJB) objek sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  90 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) bangunan villa di atasnya yang terletak di Kompleks The Marriot Residence nomor 8-M Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, dikaitkan pada kegiatan Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) rumah yang dilakukan oleh Pengugat dengan Tergugat ini, maka sudah selayaknya suatu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) rumah yang dilakukan Pengugat dan Tergugat dengan adanya itikad baik dari masing pihak untuk mendapatkan keuntungan secara adil yang diperjanjikan dan ditanggung hak dan kewajiban pihak-pihak dengan adil.

Keadilan atau keseimbangan tidak mesti nyata dengan ganti rugi materil, akan bisa juga keadilan mesti dimengerti dengan arti tercapai atau terpenuhi segala menjadi kontrak, agar terbentuk pengikatan janji tersebut. Suatu perikatan yang dibuat dengan sah, akan selesai jika segalanya prestasi dari perikatan tersebut telah terpenuhi, dan pada asasnya pihak - pihak telah terikat dan masih akan terikat pada perjanjian. Sekalipun kemudian pelaksanaan dari perjanjian tersebut untuk salah satu pihak melakukan wanprestasi

Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn putusan akhir dikarenakan:

- a. Pengadilan telah melakukan panggilan kepada Tergugat sesuai relas panggilan Sidang untuk sidang tanggal 6 Juli 2021, Relas Panggilan Sidang untuk sidang tanggal 16 Agustus 2021 dan Relas Panggilan Sidang untuk sidang tanggal 9 September 2021, akan tetapi tidak hadir atau tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk itu untuk hadir dalam persidangan sehingga sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 R.Bg ayat (1). Pasal 125 ayat (1) HIR menjelaskan bahwa Majelis Hakim menjatuhkan putusan akhir apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut. Pasal 149 ayat (1) RBg menjelaskan bahwa Bila pada hari yang telah

ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (akhir) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan. Panggilan kepada tergugat sudah dua kali tetapi tergugat tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan yang dimana sudah sesuai dengan Pasal 126 HIR dan agar hakim tidak tergesa-gesa dalam memberikan putusan dikarenakan adanya kemungkinan para pihak tidak datang karena ada halangan-halangan tertentu. Pasal 126 HIR berbunyi: Dalam hal tersebut pada kedua pasal di atas ini, pengadilan negeri, sebelum menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain, yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang datang; bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan itu sama dengan panggilan.

- b. Bahwa karena Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dalam persidangan maka usaha mediasi sesuai Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan. Perma No.1 Tahun 2016 pada Pasal 4 ayat (2) menegaskan bahwa Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diantaranya, sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut.
- c. Bahwa dari alat bukti baik tertulis maupun alat bukti saksi, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan akhir, sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.
- d. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 September 2021 sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menerangkan

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

bahwa Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa yang diajukan putusannya mempunyai kekuatan hukum dan sah apabila putusan tersebut disampaikan dalam persidangan terbuka untuk umum.

- e. Hakim dalam perkara ini telah memeriksa perkara dan dibutuhkan terdapatnya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara. Pembuktian adalah tahapan yang terpenting untuk pemeriksaan saat menjalani sidang. Pembuktian memiliki tujuan mendapatkan kepastian bahwa sebuah fakta/peristiwa yang diajukan tersebut memang terjadi, untuk memperoleh putusan hakim yang adil dan benar. Hakim tidak bisa memberikan putusan jika belum nyata menurutnya bahwa fakta/peristiwa itu memang terjadi, yaitu dibuktikan kebenarannya dengan didasari alat bukti.
- f. Hakim pada pengambilan keputusan dalam perkara ini juga telah melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik yaitu, tahap konstatir. Mengonstatir peristiwa hukum yang disampaikan masing-masing pihaknya melalui membenarkan, melihat, ataupun mengakui timbulnya kejadian yang sudah diajukan. Maka, mengkonstatir artinya Hakim membenarkan, melihat, dan mengetahui, telah terjadinya peristiwa hukum, timbulnya wajib pasti dan bukan merupakan dugaan, yang didasari alat bukti. Tahap kualifisir. Mengkualifisirkan peristiwa hukum yang disampaikan masing-masing pihak. Kejadian yang sudah dikonstatirkan tersebut menjadi kejadian yang memang wajib dikualifisirkan. Mengkualifisirkan artinya menilai kejadian yang dianggap memang terjadi tersebut termuat hukum apa dan hubungan hukum mana, dapat dikatakan juga wajib didapatkan hubungan hukumnya untuk kejadian yang sudah dikonstatirkan tersebut. Tahap konstituir. Mengkonstituir, yakni menetapkan hukum dan memberikan keadilan pada masing-masing pihak yang memiliki perkara.
- g. Berdasarkan amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian dengan akhir, hal ini didasari petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, dengan demikian hakim bisa mengabulkan gugatan sebahagian keputusan akhir pada sengketa ini yang mengabulkan sebahagian gugatan juga telah memenuhi syarat-syarat antara lain:

- a) Para Tergugat atau Tergugat semuanya tidak datang di hari pada saat sidang yang sudah ditetapkan;
- b) Mereka atau ia tidak mengirim kuasa/wakilnya secara sah untuk menghadap;
- c) Mereka atau ia semuanya sudah diberi panggilan secara patut;
- d) Petatum tidak melanggar hak;
- e) Petatum beralasan.

Berdasarkan Teori Keadilan dari Aristoteles dalam bukunya yang berjudul Etika Nichomachea menjelaskan, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama dihadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya <sup>13</sup>

Maka dari itu berdasarkan uraian diatas dapat menyimpulkan bahwa putusan hakim dengan putusan akhir dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn telah sesuai dengan teori keadilan yaitu ketaatan terhadap hukum adalah keadilan, dimana berjalan sesuai Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016, selain itu keadilan dalam arti semua orang sama dihadapan hukum, yang mana semua diperlakukan sesuai dengan aturan hukum positif yang berlaku.

Menyatakan batal secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Februari 2020 antara Pengugat dengan Tergugat. Salah satu faktor penyebab pembatalan akta PPJB karena adanya syarat batal yang telah diatur dalam perjanjian dan dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Klausul pembatalan perjanjian pada umumnya

---

<sup>13</sup>Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Cetakan Kelima, Universitas Atma Jaya, (Yogyakarta, 2015), Hlm. 241

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

diperinci alasan-alasannya, sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membatalkan perjanjian.<sup>14</sup>

Pembatalan akta PPJB terjadi karena wanprestasi oleh pembeli yang tidak melakukan pembayaran cicilan sesuai waktu yang disepakati. Pengadilan Negeri Medan menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga akta dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menurut Salim HS, wanprestasi adalah “tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.”<sup>15</sup>

Sebelum dilakukan pembatalan suatu perjanjian, haruslah diperintahkan terlebih dahulu pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yang dilakukan dua atau tiga kali secara tertulis (somaticie). Penggugat telah melakukan somaticie dua kali terhadap tergugat, berdasarkan Surat Nomor : SCK-F/01.05/Adv-KH/2021 tertanggal 03 Mei 2021 dan Surat Nomor : SCK-F/01.06/Adv-KH/2021 tertanggal 12 Juni 2021, dan peringatan tersebut tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung membatalkan perjanjian tersebut sesuai Pasal 1238 KUHPerdata.<sup>16</sup> Akan tetapi Tergugat tetap tidak bersedia melakukan pembayaran. Menurut Hakim dalam pertimbangannya Tergugat telah melakukan tidak lagi membayar cicilan rumah, sejak angsuran ke-4 yang jatuh tempo pada tanggal 23 April 2020 sampai gugatan ini dibuat (14 bulan) Tergugat tidak lagi membayar cicilan rumah kepada Penggugat, maka secara hukum telah terbukti melakukan wanprestasi dan Penggugat berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata berhak mengajukan pembatalan perjanjian yang telah dilakukannya, oleh karenanya Akta PPJB tanggal 10 Februari 2020 antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal secara hukum, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat

**Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dibawah Tangan Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Pada Kredit Kepemilikan Rumah**

Sebagaimana dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang

<sup>14</sup>T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013, hlm. 80.

<sup>15</sup>Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.98.

<sup>16</sup>Harry Atma, *Somaticie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2019, hlm.18

bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>17</sup>

Wanprestasi tertuang dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>18</sup>

Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi dapat berupa:

- a. Memberi sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.<sup>19</sup>

Prestasi tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Harus mungkin;
- b. Harus halal;
- c. Harus dapat ditentukan;
- d. Harus dapat dinilai dengan uang.

Apabila salah satu pihak, atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi berasal dari kata “*wanprestasie*” (Bahasa Belanda), yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.<sup>20</sup>

Seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi menurut Subekti, yaitu apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

---

<sup>17</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338.

<sup>18</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238.

<sup>19</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1234.

<sup>20</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), Cetakan ke 5, Hal 20.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Hal ini sesuai dengan pernyataan, Setiawan bahwa “Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji”. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeur*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain:<sup>21</sup>

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang undang.
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Subekti menambah satu lagi bentuk wanprestasi yaitu melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sehubungan dengan ingkar janji atau wanprestasi tersebut, timbul persoalan jika debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki, dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi salah satunya yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

---

<sup>21</sup>Setiawan R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Bina Cipta), Hal 18.

- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 Ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Dalam perjanjian, pernyataan keadaan wanprestasi ini tidaklah dapat terjadi dengan sendirinya, akan tetapi harus terlebih dahulu diperlukan adanya suatu pernyataan lalai atau somatie yaitu suatu pesan dari pihak pemberi pekerjaan borongan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dari pesan ini pula selanjutnya akan ditentukan dengan pasti saat mana, seseorang berada dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji tersebut, sehingga pihak yang wanprestasi harus pula menanggung segala akibat yang telah merugikan pihak yang lainnya.

Sebagai akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, maka Undang-Undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal yaitu:

- 1) Pemenuhan prestasi;
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- 3) Ganti rugi;
- 4) Pembatalan perjanjian;
- 5) Pembatalan disertai ganti rugi. Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

- 1) Kerugian yang nyata-nyata diderita;
- 2) Keuntungan yang seharusnya diperoleh kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga.

Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan sejenisnya. Kerugian adalah kurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.<sup>22</sup>

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- 1) Pembatalan perjanjian saja;
- 2) Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa biaya, rugi dan bunga;
- 3) Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- 4) Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- 5) Menuntut penggantian kerugian saja. Kesemua persoalan di atas akan membawa konsekuensi yuridis yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Dengan demikian pada dasarnya, ganti-kerugian itu adalah ganti-kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.

Menurut ketentuan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ganti-kerugian itu terdiri atas 3 (tiga) unsur, yaitu:<sup>23</sup>

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.

---

<sup>22</sup>Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, (Malang: Banyu Media, Publishing, 2010), Hal 39.

<sup>23</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1246.

- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai. Mengenai ganti rugi akibat wanprestasi mempunyai batasan-batasan.

Undang-Undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi adalah sebagai berikut:

- 1) Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.
- 2) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Menurut Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran ganti kerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu.
- 3) Berdasarkan prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus ini, maka pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.
- 4) Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
- 5) Peralihan risiko, Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>M.A. Moegni Djojodorjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2016), Hal 11.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

Terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.<sup>25</sup>

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan kewajiban yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lainnya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajiban sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi. Sementara sanksi dalam hal pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban sama sekali yang selanjutnya dapat dikategorikan menolak untuk melaksanakan kewajiban, maka sebagai sanksinya pihak pertama berhak atas uang jaminan yang diberikan oleh salah satu pihak.<sup>26</sup>

Perjanjian utang piutang yang dihubungkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, hal ini sering terjadi dan biasanya akta-akta tersebut dibuat dan terjadi dalam satu waktu. Dalam hal ini apabila debitur cidera janji dalam melaksanakan prestasi yang sudah disepakati, maka kondisi tersebut akan dibuat seolah-olah kreditur telah melakukan pembelian atas tanah yang dijaminkan tersebut. Apabila melihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877/K/Pdt/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum.<sup>27</sup>

Pengertian akibat hukum secara umum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat yang disebabkan akibat-akibat hal yang lain yang terjadi disebabkan oleh kejadian-kejadian

---

<sup>25</sup>Julianita Perangin angin, *Pelaksanaan Perjanjian pendanaaan dalam Perjanjian bangun bagi dikeluarahan Tanjung Sari Medan relevansinya dengan tanggung jawab Notaris*, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, 2017), Hal 85.

<sup>26</sup>Arifin Rachman, Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata, Eresco, Bandung, 2012, hal. 26

<sup>27</sup>Ichwan Kurnia dan Novianus Martin Bau, *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang*, 3, No. 2 (2020), <https://media.neliti.com/media/publications/328772-peralihan-hak-atas-tanah-yang-timbul-dar-06b65002>

tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>28</sup> Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain perkataan akibat hukum adalah akibat hukum dari suatu tindakan hukum.<sup>29</sup>

Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam suatu akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah adalah timbulnya kerugian dari pihak yang tidak merima prestasi, bahwa pihak yang dirugikan menuntut prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang adalah batal demi hukum. Demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak, sudah seharusnya akta-akta perjanjian yang telah dibuat tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Berdasarkan Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>30</sup>

### 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perUndang-Undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

Upaya perlindungan hukum secara preventif ini dapat dilakukan oleh para pihak dengan cara memerhatikan proses pembuatan PPJB yang baik dan sehat, juga disertai analis yang komprehensif. Selain itu diperlukan kepercayaan yang kuat dari salah satu pihak terhadap pihak lain, terhadap kemampuan debiturnya untuk membayar

---

<sup>28</sup><http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-dan-contoh-subjek-hukum-objekhukum-akibat-hukum.html> (di akses pada tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 08.40 WIB).

<sup>29</sup><http://www.berandahukum.com/p/akibat-hukum.html> (di akses pada tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 09.46 WIB).

<sup>30</sup>Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret, 2003), Hlm 14.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

dan melunasi peminjaman. Analisis terhadap watak dan kemampuan calon debitur menjadi hal yang penting dalam awal pemutusan pemberian pinjaman kredit ini. Penilaian terhadap watak dan kemampuan menjadi sangat berguna guna mengetahui itikad baik calon debitur dalam memenuhi kewajiban-kewajibanya sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah menjadi kesepakatan bersama, melalui Lembaga hak tanggungan, selain itu diperlukan formula dari isi perjanjian kredit jika suatu hari benar-benar terjadi wanprestasi agar kreditur dapat menyelesaikan segala proses pelunasan terhadap piutangnya

3) Perlindungan Hukum Refresif

Perlindungan hukum refresif adalah perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara, dan hukum tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Perlindungan hukum represif, dengan menyiapkan team advokat hukum yang profesional, menyiapkan semua dokumen-dokumen sebagai alat bukti dan segala buktinya, serta saksi-saksi yang mendukung dalam mengajukan gugatan.

Sangat diperlukan adanya pengadilan yang mana proses peradilanya memegang prinsip sederhana, cepat dan biaya ringan. Peradilan sebagaimana dimaksud layaknya penyelesaian kasus tindak pidana ringan (tipiring) dalam rumpun hukum pidana. Diharapkan dengan adanya mekanisme yang sederhana ini, dapat meminimalisir biaya yang dikeluarkan oleh pihak Kreditur untuk melakukan gugatan terhadap debitur yang telah melakukan wanprestasi, sehingga pihak kreditur tidak mengalami banyak kerugian dan dengan adanya putusan pengadilan tersebut pihak kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap harta debitur.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah adalah sah secara hukum, karena telah Sesuai Dengan Pasal-Pasal dalam KuhPerdata tersebut diatas yaitu, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1313 KUHPerdata, Pasal 1340 ayat (1), Pasal 1457 KUHPerdata, Buku III KUH Perdata, Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880, Pasal 1867 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, dan tidak bertentangan dengan Undang-

undang. Berdasarkan teori kepastian hukum, semua unsur dalam aturan sudah pasti dan terpenuhi seperti di uraikan, maka keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah, adalah sah secara hukum.

2. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn yaitu bahwa putusan hakim dengan putusan akhir dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn telah sesuai dengan teori keadilan yaitu ketaatan terhadap hukum adalah keadilan, dimana berjalan sesuai Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016, selain itu keadilan dalam arti semua orang sama dihadapan hukum, yang mana semua diperlakukan sesuai dengan aturan hukum positif yang berlaku. berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata berhak mengajukan pembatalan perjanjian yang telah dilakukannya, oleh karenanya Akta PPJB tanggal 1 Februari 2020 antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal secara hukum, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat
3. Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam suatu akibat hukum yang timbul dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik pada kredit kepemilikan rumah adalah timbulnya kerugian dari pihak yang tidak merima prestasi, bahwa pihak yang dirugikan menuntut prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut. Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum secara preventif ini dapat dilakukan oleh para pihak dengan cara memerhatikan proses pembuatan PPJB yang baik dan sehat, juga disertai analis yang komprehensif. Selain itu diperlukan kepercayaan yang kuat dari salah satu pihak terhadap pihak lain, terhadap kemampuan debiturnya untuk membayar dan melunasi peminjaman. Analisis terhadap watak dan kemampuan calon debitur menjadi hal yang penting dalam awal pemutusan pemberian pinjaman kredit ini. Penilaian terhadap watak dan kemampuan menjadi sangat berguna guna mengetahui itikad baik calon debitur dalam memenuhi kewajiban-kewajibanya sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah menjadi kesepakatan bersama, melalui Lembaga hak tanggungan, selain itu diperlukan formula dari isi perjanjian kredit jika suatu hari benar-benar terjadi wanprestasi agar kreditur dapat menyelesaikan segala proses pelunasan terhadap

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

piutangnya. Perlindungan hukum refresif adalah perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara, dan hukum tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Perlindungan hukum represif, dengan menyiapkan team advokat hukum yang profesional, menyiapkan semua dokumen-dokumen sebagai alat bukti dan segala buktinya, serta saksi-saksi yang mendukung dalam mengajukan gugatan.

### **Saran**

1. Dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, sebaiknya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT karena akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris akan memberikan keamanan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.
2. Untuk para pihak jika ingin melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, sebaiknya harus tegas dan harus sangat memahami kondisi objek yang akan di perjualbelikan karena tidak sedikit permasalahan mengenai tanah tersebut yang tidak dapat diselesaikan sehingga menyebabkan wanprestasi.
3. Menyiapkan kelengkapan hukum dalam membuat akta PPJB, sehingga perlindungan hukum secara preventif, refresif dapat diantisipasi sebelumnya

### **DAFTAR REFERENSI**

#### **Buku**

- Abdurrahman, Muslan. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang: Umm Press.
- Adrianto. 2020. *Manajemen Kredit*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan.
- Atmadja, I Dewa Gede & I Nyoman Putu Budiartha. 2018. *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang.
- Ali, Achmad. 2017. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Ali achmad dan Wiwie Heryani, 2015, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Prenada Group, Jakarta.
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Anita Sinaga, Niru, 2020, *Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian*, Jurnal Ilmu Hukum, Jakarta: Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Amiru, Ahmad. 2013. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Artha Windari, Ratna, 2017, *Pengantar Hukum Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Depok: Rajawali Pers.
- Ashshofa, Burhana. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bhineka Cipta.
- Asyhadie, Zaeni. 2009. *Hukum Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ayuningtyas, Nita Dyah. 2015. *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Basuki, Sulistyo. 2006. *Metode Penelitian*. Jakarta: Wedatama Widya dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia.
- Budiono, Herlien. 2015, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Jakarta : Citra Aditya
- Dharmawan, Ni Ketut Supasti, dkk. 2016. *Klinik Hukum Perdata*, Udayana University Press, Denpasar.
- Djumhana, Muhammad, 2017, *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Erlies Septiana Nurbani dan H. Salim H.S, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Emirzon, H. Joni, 2021, *Hukum Kontrak : Teori dan Praktik*, Cetakan ke-1, Jakarta: Kencana.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualism Penelitian Hukum, Normative, dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, 2017, *Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang*, Jakarta: Univeritas Trisakti.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

- Hadisoeprapto, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariyani, Iswi, Cita Yustisia Serfiani, dan R. Serfianto, 2018, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hanifah, Ida, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*, Pustaka Prima, Medan.
- Handajani, Sri. *et.al.*, 2014. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Satuan Rumah Susun*, Yogjakarta: Laksbang Mediatama.
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian (Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial)*. Cetakan ke 4. Jakarta.
- H.S., Salim. 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ilyas, Anshori dkk, 2021, *Kontrak Publik*, Jakarta: Prenada Media.
- Kamelo, Tan. 2019. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2021, *Hukum Benda dan Perkembangannya*, Medan, USU Press.
- Khairandy, Ridwan. 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pasca Sarjana FH UI.
- Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Konsumen, Departemen Perlindungan *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Perlindungan Konsumen Pada Fintech*, Cetakan 1. Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan, 2017.
- Kuncoro, NM. Wahyu, 2015, *97 Risiko Transaksi Jual-Beli Properti*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Lubis, M. Solly. 2003. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Nurdewa, Mukti Fajar. 2015. *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Makassar: Indonesia Prime.

- Makarim, Edmond. 2020. *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Mertokusumo, Sudikno. 1995. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_. 1987. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*. Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Milles, dan Hubberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif, Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka, 2020, *Hukum Perjanjian : Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUHPerdata (BW)*, Edisi Revisi, Cetakan ke-1, Jakarta: Sinar Grafika.
- Miru, Ahmadi. 2016, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Press.
- Muhammad Djumhana, 2017, *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2013. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Grafindo Persada, Jakarta.
- Mulyoto, 2018. *Perjanjian (Tehnik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Muliadi Ahmad, 2013, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta : Akademia Permata
- Ni Komang Ratih Kumala Dewi, dan I Wayan Agus Vijayantera, 2021, *Pengantar Hukum Bisnis : Pengenalan Pertama Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, Bali: Unmas Press.
- Pujo Purwoko, Bambang, 2021, *Seri Ikhtisar Hukum Ekonomi dan Bisnis Buku I : Pengantar Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: CV. Amal Saleh.
- Purawahid Patrik dan Kashadi, 2019, *Hukum Jaminan*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Putri Ayu Winarsasi, 2020, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Purwoko, Sunu Widi.2015. *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*. Jakarta: Nine Season Community.
- Rachman, Arifin. 2012. *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*. Bandung: Eresco.

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka \ Yustisia.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili dan Ira Thanuia Rasjidi. 2007. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salle, H, 2019, *Hukum Kontrak : Teori dan Praktik*, Cetakan Pertama, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Saija, Ronald, 2020, *Seluk-Beluk Hukum Kontrak (Teori dan Praktik)*, Yogyakarta: Deepublish.
- Samosir, Djamanat. 2019. *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Shidarta. 2018. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia (Edisi Revisi)*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Shietra, Hery, 2017, *Hukum Perikatan Perdata Kontraktual*, Jakarta: Shietra Publisher.
- Suharnoko, 2017, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisis Kasus*, Edisi Kedua, Jakarta: Prenada Media.
- Sunaryo, 2013, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ke 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Sunggono, Bambang. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Harvarindo.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2012. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka.
- Tjitrosudibio, dan Subekti. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan Ke 31. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga.
- Untung, Budi, 2015. *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Yogyakarta: Andi.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Abdul Somad. 2017 *Hukum Perbankan*, Jakarta: Kencana, Rineka Cipta.
- Widjaja, Gunawan. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan Ke VI. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

**Jurnal dan Karya Ilmiah**

- Antari, N. L. Y. S., 2018, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*. *Acta Comitas*, 3(2), 280-290.  
<https://Doi.Org/10.24843/Ac.2018.V03.I02.P05>.
- Ardiansyah, A., Thalita, D. B., Wijayanti, N. W., & Febriani, L. (2020). *Kajian Normatif Akta Jual Beli Tanpa Iktikad Baik*. *Jurnal De Jure*, 12(1), 98-119.
- Dwi Wachidiyah Ningsih, dan Devy Kumalasari, 2018, *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdata*, Jurnal Pro Hukum, Vol.7, No.2.
- Dyah Ayu Silviana, 2013, “*Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT.CisadanePerdana Di Kota*”, Diponegoro Law Review, 1 No. 2.
- Dona Budi Kharisma, 2015. *Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia. Private Law*, Volume 3, No. 2 Juli-Desember 2015. Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Farid Husin. 2017. *Perjanjian Kerjasama Antara Pelaku pembangunan Rumah Susun Dengan Bank Terhadap Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Sale Project Selling. E-Journal Spirit Pro Patria*. Volume IV, Nomor 1 Maret 2017
- Jewel, S. N. (2013). *Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan*. Unnes Law Journal, 2(2), 105–122.
- Naki, Jifer, 2019, *Subrogasi Sebagai Salah Satu Alasan Hapusnya Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jurnal Lex Privatum, Vol. VII/No.1.
- Putri, Sesa Merindah, and Endang Pandamdari. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT. BDG)." *Jurnal Hukum Adigama* 2, No. 1: 26-50.
- Prayogo, S. (2016). *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280–28.
- Sholiha, Mar Atus. "Notaris Tidak Memberikan Penyuluhan Hukum Sehubungan Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Status Objek Tanah Negara Dan

**WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG  
DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 522/Pdt.G/2021/PN-Mdn)**

*Mengakibatkan Kerugian Materiil bagi Pembeli.*" Jurnal Media Hukum dan Peradilan (2019)

- Sriyono, 2009. Tesis : *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada PT. Bukit Sentul City Di Bogor.* Universitas Diponegoro, Semarang
- Tani, A. I. P., Arief, A. S., & Suamperi. (2017). *Pelaksanaan Over Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang.* Undergraduate Research, Faculty of Law, Bung Hatta University, 8(1), 1-11.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 522/Pdt.G/2021/PN.Mdn

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

### **Internet**

Baswedan. T. Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris. Diakses dalam <https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajianyuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuat-dihada.pdf> tanggal 2 Mei 2023