



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 15 Desember 2023, Publish: 17 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Audrey Bintang Silado¹, Moody R. Syailendra²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: audrey.205200242@stu.untar.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: moodys@fh.untar.ac.id

Corresponding Author: audrey.205200242@stu.untar.ac.id

Abstract: *The binding sale and purchase agreement is carried out with the aim of protecting the interests of the parties from acts of broken promises or default. Default is a situation where one of the bound parties is negligent or does not fulfill the obligations stipulated in the agreement. The problem in this research is the legal strength of the Sale and Purchase Agreement from a Civil Law perspective and how to resolve defaults in the Sale and Purchase Agreement on land. The aim of this research is to analyze the legal strength of binding sales and purchase agreements and to analyze legal remedies for resolving defaults in binding Sales and Purchase Agreements. The writing method used in this writing is normative. The research results show that the legal status of the Deed of Sale and Purchase Agreement as an initial agreement which is an authentic deed has perfect binding legal force and legal remedies for acts of default against PPJB can be carried out through litigation and non-litigation methods. The legal consequences of default are cancellation of the agreement, compensation, transfer of risk and payment of court costs.*

Keyword: *Sale and Purchase Agreement, Default, Legal Strength of PPJB, Legal Remedies for Default*

Abstrak: Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan para pihak dari tindakan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak yang terikat lalai atau tidak memenuhi kewajiban yang sudah ditetapkan didalam perjanjian. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam perspektif Hukum Perdata dan bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dan untuk menganalisis upaya hukum terhadap penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini adalah normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian awal yang merupakan akta autentik memiliki kekuatan hukum mengikat yang sempurna dan Upaya Hukum dari perbuatan wanprestasi terhadap PPJB dapat dilakukan

melalui cara litigasi dan non litigasi. Akibat hukum dari wanprestasi yaitu pembatalan perjanjian, ganti rugi, peralihan risiko dan membayar biaya perkara.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Kekuatan Hukum PPJB, Upaya Hukum Wanprestasi

PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu objek benda yang memiliki peranan penting bagi setiap kehidupan manusia. Dimana tanah merupakan sarana dasar dalam mengakomodasi berbagai pembangunan nasional, baik dalam bidang perekonomian, pemerintahan, pendidikan, tempat tinggal dan sebagainya. Dalam memenuhi kebutuhan hidup termasuk kepemilikan hak atas tanah, manusia dapat melakukan berbagai hubungan hukum berupa jual beli, sewa menyewa atau bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam mengadakan hubungan hukum, masing-masing para pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu kepada pihak lain sedangkan pihak yang lainnya wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya.¹

Dalam suatu hubungan hukum, termasuk transaksi jual beli tanah tidak terlepas dari adanya suatu perjanjian atau perikatan, di mana dalam perjanjian tersebut terdapat adanya persetujuan para pihak untuk saling mengikatkan diri, dengan pihak lainnya untuk melakukan penyerahan dalam suatu hal kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya.² Sebagaimana perjanjian terkandung dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

*“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.*³

Kemudian mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang dinyatakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: “

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

Dengan adanya suatu perbuatan hukum yakni transaksi jual beli ini maka akan terjadinya perpindahan hak atau peralihan hak milik atas tanah yang menjadi objek dari jual beli itu sendiri. Peralihan hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

¹ Pratiwi Handayani Daswar, “Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Makassar”, Skripsi Universitas Bosowo, 2021, hal.1.

² Tania Gracella Pinem et al., “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/Pdt/2018/Pt.Medan)”, *Jurnal Beleidsregel*, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2022, hal. 69.

³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1313.

⁴ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.⁵

Dalam hal jual beli tanah, terutama peralihan hak atas tanah tidak jarang dilakukan suatu perjanjian pendahuluan atau yang biasa disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB). Menurut Herlien Budiono, perjanjian jual beli dibuat berdasarkan kepentingan penjual dan pembeli untuk mencapai tujuan yaitu jual beli. Setiap perjanjian jual beli mengenai penjual dan pembeli dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), termasuk harga jual, tanggal jatuh tempo pembayaran, dan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).⁶

Peralihan hak yang melalui perjanjian dalam prosesnya sering kali tidak berjalan sesuai dengan yang telah diperjanjikan, seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya masalah-masalah dibidang hukum pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak selamanya berjalan lancar, tidak jarang terjadinya perbuatan salah satu pihak baik disengaja maupun tidak disengaja, sehingga mengakibatkan kerugian atau menimbulkan benturan kepentingan dalam perjanjian yang dapat mengakibatkan konflik yang sering terjadi yaitu wanprestasi.⁷ Wanprestasi terjadi jika tidak terpenuhinya prestasi dari suatu perjanjian yang telah dibuat. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi merupakan suatu kondisi dimana tidak dipenuhinya suatu kewajiban sebagaimana mestinya yang tertuang pada suatu kontrak perjanjian terhadap para pihak yang bersangkutan.⁸ Wanprestasi terdiri dari berbagai unsur-unsur antara lain adanya perjanjian yang sah sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan.⁹

Perbuatan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengakibatkan dampak salah satunya yaitu pembatalan perjanjian timbal balik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

*“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”.*¹⁰

Dibatalkannya suatu perjanjian yang dibuat secara autentik dapat menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. Dimana hal tersebut akan berdampak kepada para pihak maupun akta yang bersangkutan. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diambil dari kasus pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/Pdt/2020/PN.Bdg, yang mengabulkan

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)*, Pasal 37 ayat 1.

⁶ Vicky Caesar Elang Palar dan Mohammad Fajri Mekka Putra, “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris”, *AL-MANHAJ Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Volume 5 Nomor 1, 2023, hal. 36.

⁷ Gde Yogi Yustyawa dan Marwanto, “AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM LUNAS DI KABUPATEN BADUNG”, *Jurnal Kertha Desa*, Volume 09 Nomor 05 Tahun 2021, hal.2.

⁸ Shafira Athia Nur Hidayati, Tsanya Nofrianti Sukardi, dan Dwi Desi Yayi Tarina, “Analisis Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama”, hal.2.

⁹ Niru Anita Sinaga dan Nurlery Darwis, “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 07 Nomor 02 Tahun 2015, hal. 44.

¹⁰ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1266.

gugatan PT Citra Damai Putra salah satunya menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 batal dikarenakan adanya tindakan wanprestasi.

Dari kasus tersebut tujuan dari penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah. Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah?

METODE

Penelitian hukum ini menggunakan jenis metode penelitian yuridis normatif. Penelitian dengan metode yuridis normatif ini meneliti dengan cara melalui bahan kepustakaan atau bahan data sekunder. Data sekunder tersebut dapat meliputi Karya Imiah, buku-buku hukum yang berkaitan serta norma-norma hukum yang terdapat dalam hukum positif, asas-asas hukum, kaedah hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa *library research* yaitu penelitian dengan kepustakaan yang sudah dilakukan oleh pihak lain dengan cara menelaah pemikiran dan pendapat tentang topik yang relevan dalam jurnal ini untuk mendapatkan suatu pemikiran, konsepsi teori atau doktrin.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Moch Anwar, pembuktian adalah proses pembuktian dan meyakinkan hakim Perjanjian atau perikatan menurut R.Subekti adalah suatu peristiwa atau hubungan antara dua orang atau lebih yang berdasarkan salah satu pihak berhak menuntut sesuatu hal atau suatu prestasi dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.¹¹ Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lainnya untuk melaksanakan prestasi. Berdasarkan pengertian dari para ahli, maka perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain untuk saling berjanji dalam melaksanakan sesuatu hal.¹²

Perjanjian merupakan kepentingan pokok yang menjadi dasar dari berbagai kegiatan transaksi seperti jual beli tanah dan bangunan, sewa menyewa, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, dan lain-lain.¹³ Dalam hukum apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian, baik syarat subjektif dan objektifnya menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut telah mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan kata lain, perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait.

Di dalam suatu perjanjian memungkinkan adanya salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi dari perjanjian sebagaimana yang telah disepakati. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut melakukan perbuatan wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian. Sebagaimana Wanprestasi adalah lalai dalam memenuhi atau melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang

¹¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal.26.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT Intermassa, 1987), hal.29.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1986), hal. 93.

terkait.¹⁴ Mengingat perbuatan wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara apabila masalahnya sampai di bawa ke muka pengadilan. Sebagaimana dalam studi kasus yang digunakan dalam jurnal ini menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar dan pertimbangan dalam gugatan ini, maka dapat dianalisis mengenai beberapa hal sebagai berikut:

1. Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.¹⁵ Sedangkan menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁶

Pada praktiknya belum diatur secara khusus peraturan perundang-undangan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal tersebut menyebabkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat dengan akta notariil ataupun akta di bawah tangan¹⁷. Bersandar pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.¹⁸ Keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris harus dipahami sedemikian adanya sebagai dasar bagi Notaris untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan secara normatif diterima sedemikian rupa sebagai norma yang berlaku sebagai hukum positif. Pada prinsipnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. 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".

Sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mengandung salah satu asas-asas dalam perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian dalam bentuk, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.¹⁹

Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli adalah kuat selama para pihak membuat perjanjian menurut syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hal. 98.

¹⁵ Shinta Chistie, "Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah", Tesis, Universitas Indonesia, 2012.

¹⁶ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I Nomor 10 Tahun 2004, hal. 57.

¹⁷ Okta Vianus Puspa Negara dan Armansyah, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi" (Analisis Putusan Nomor 2362K/PDT/2019), *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, Volume 02 Nomor 01 Tahun 2022, hal. 421.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 421.

¹⁹ M. Zaky Adriansa, et al., "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan", *Progresif: Jurnal Hukum XVI*, Volume 16 Nomor 02 Tahun 2022, hal. 140-141.

Undang-Undang Hukum Perdata dan para pihak tidak menyangkal adanya perjanjian tersebut.²⁰ Sebagaimana menurut asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*) yang terkandung dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang 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 iktikad baik.²¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dalam praktiknya dibuat dalam bentuk akta autentik yang dilakukan dihadapan notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya.²² Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta autentik adalah suatu akta yang diterbitkan dan bentuknya telah diatur dalam undang-undang, diterbitkan oleh pejabat umum yang berkompeten yaitu Notaris atau PPAT di bidang itu ditempat atau dimana dibuatnya akta.²³ Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris pada dasarnya merupakan akta autentik yang memiliki jaminan dan kepastian hukum yang kuat dan tidak akan disengketakan apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”, maka dari itu akta autentik memiliki kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materil.²⁴

Kekuatan yang melekat pada akta autentik adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang dimana kebenaran dari isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa saja yang dinyatakan didalam akta.²⁵ Hal tersebut menjadikan apabila alat bukti akta autentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, sebagaimana akta autentik melekat sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Akta autentik yang dianggap sempurna dan mengikat kepada hakim, sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil suatu putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.²⁶

Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dalam bentuk akta autentik mempunyai tiga macam kekuatan, oleh karena itu dalam pembuatan suatu akta autentik oleh Notaris, hendaknya diperhatikan 3 (tiga) aspek sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu;

a. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keaslian dan keabsahannya sebagai suatu akta autentik (*acta publica probant sese ipsa*).

Dalam hal untuk mengkaji suatu akta Notaris sebagai akta autentik, yaitu dengan adanya

²⁰ *Ibid.*, hal. 141.

²¹ *Ibid.*, hal. 141.

²² Chaerunissa, “Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)”, *Sultan Agung Notary Law Review*, Volume 2 Nomor 4 Tahun 2020.

²³ Komang Ayuk Septianingsih, et al., “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata”, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2 Nomor 3 Tahun 2020, hal.338.

²⁴ Varah Aisyah Octariani, et al., “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi”, *Repertorium Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 10 Nomor 02 Tahun 2021, hal.178.

²⁵ Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, *Lex Privatum*, Volume III Nomor 1 Tahun 2015, hal. 100.

²⁶ *Ibid.*, hal. 100.

tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik pada minuta akta dan salinan serta adanya awal hingga akhir akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.²⁷ Nilai pembuktian secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya. Jika ada yang menyatakan bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.²⁸ Suatu penyangkalan secara lahiriah terhadap akta Notaris sebagai akta autentik, bukanlah akta autentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan pada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta autentik. Pembuktian ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.²⁹

b. Formal (*formele bewijskracht*)

Suatu akta autentik harus menunjukkan kepastian terhadap suatu peristiwa bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kepastian dan kebenaran tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris pada akta dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau menghadap. Dalam hal jika ada pihak yang mempermasalahkan keabsahan atau kebenaran dari suatu akta tersebut, maka harus melalui gugatan ke muka persidangan dan wajib membuktikan bahwa terdapat aspek formal yang dilanggar dalam akta yang bersangkutan.³⁰

c. Materiil (*materiele bewijskracht*)

Keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta Notaris atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris merupakan kepastian yang harus dinilai benar mengenai materi suatu akta, karena apa yang tercantum dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Jika ternyata pernyataan atau keterangan para menghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.³¹

Dari uraian yang telah dijelaskan mengenai aspek-aspek akta autentik di atas dapat dikatakan bahwa tiga aspek tersebut menjadi suatu kesempurnaan akta Notaris selaku akta autentik. Sebagaimana berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG yang menyatakan dasar gugatan berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 22 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H, hal tersebut menjadikan Akta PPJB tersebut merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

2. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian merupakan suatu hal dimana seseorang telah berjanji kepada seseorang lainnya atau dapat disebutkan dua orang yang saling mengikat janji untuk melakukan suatu

²⁷ Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Cetakan ke-3. (Surabaya : Refika Aditama, 2010), hal.18.

²⁸ Christin Sasauw, *Op.Cit.*, hal.100.

²⁹ Adjie Habib, *Op.Cit.*, hal. 19.

³⁰ *Ibid.*, hal. 101.

³¹ *Ibid.*, hal. 101.

perjanjian.³² Sebagaimana halnya perjanjian dituangkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak yang membuatnya maka para pihak yang mengikatkan diri wajib untuk mematuhi dan melaksanakan sesuatu sesuai dengan perjanjiannya. Kewajiban tersebut lahir melalui kesepakatan sendirinya yang menjadikan undang-undang terhadap para pihak-pihak yang mengikatkan janji. Dalam hal perbuatan wanprestasi sebagaimana yang didasarkan atas suatu perjanjian, sehingga mengakibatkan kerugian-kerugian bagi yang lainnya.

Apabila didalam suatu perjanjian ada salah satu pihak yang ingkar janji atau tidak menjalankan kewajibannya, maka ada pihak yang kepentingannya dilanggar. Hal tersebut menjadikan hukum memberikan perlindungan atas kepentingan para pihak yang dirugikan dalam kepentingannya tersebut. Tanggung jawab ini lahir dari adanya tindakan pelanggaran oleh salah satu pihak terhadap suatu perjanjian. Sebagaimana didalam perjanjian terdapat suatu prestasi, rumusan prestasi tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu berupa:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu.³³

Tindakan wanprestasi memunculkan akibat hukum bagi pihak yang melaksanakan serta memberikan akibat kepada hak yang telah dirugikannya. Jika terjadinya wanprestasi maka mengharuskan salah satu untuk mencukupi ahli pokoknya serta ditambah oleh hukuman tambahan berupa denda, bunga maupun ganti rugi yang ditagihkan bagi pihak yang telah dibebani. Terdapat berbagai bentuk upaya hukum yang dapat dilakukan jika terjadinya wanprestasi, upaya hukum yang dilakukan tergantung dari bentuk wanprestasi yang dialami oleh salah satu pihak yang dirugikan. Adapun beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan adalah:

- a. Meminta untuk melakukan penyerahan barang.
- b. Meminta barang pengganti.
- c. Meminta kompensasi.
- d. Meminta ganti rugi.
- e. Meminta pembatalan perjanjian.³⁴

Berdasarkan upaya hukum tersebut dapat dilakukan penyelesaian wanprestasi sebagaimana dalam Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG yang menjadikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 22 sebagai dasar gugatan wanprestasi, maka untuk meminta pertanggungjawaban hukum sebagai akibat dari salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat ditempuh melalui penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dan penyelesaian litigasi atau melalui proses peradilan umum.

- a. Penyelesaian Non Litigasi atau Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) merupakan penyelesaian sengketa perdata yang mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi berdasarkan iktikad baik para pihak. Menurut Suyud Margono, penyelesaian melalui ADR dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase, *good offices*, *mini trial*, *summary jury trial*, *rent a judge* dan *med arb*.³⁵

³² Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2015), hal.3-4.

³³ A.A.Pradnyaswari, "UPAYA HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KENDARAAN (*RENT A CAR*)", *Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar*, hal.121.

³⁴ I Wayan Widiyantara dan I Made Sarjana, "Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online", *Jurnal Kertha Desa*, Volume 09 Nomor 05 Tahun 2021, hal.8.

³⁵ Ros Angesti Anas Kapindha et al., "Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia", *Privat Law 12*, Volume 12 Nomor 4 Tahun 2014.

Penyelesaian sengketa melalui ADR diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*). Penyelesaian sengketa melalui ADR sejalan dengan Permen PUPR No. 11/2019 tentang Sistem Pengikatan Jual Beli yang mengatur penyelesaian sengketa PPJB melalui mekanisme arbitrase.³⁶

Sebagaimana Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Alternatif, disebutkan alternatif penyelesaian sengketa ialah "lembaga penyelesaian sengketa ataupun berbeda pandangan melampaui tahapan yang sudah disetujui yang bersangkutan yaitu penanganan diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli."³⁷

Terdapat beberapa metode alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

1) Arbitrase

Arbitrase menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, "arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa".³⁸ Arbitrase digunakan sebagai cara menyelesaikan perselisihan secara konkret dan mengikat untuk mencapai perdamaian. Arbitrase digunakan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu di lembaga peradilan dengan mengatasi sengketa yang berkembang atau sulit diselesaikan yang melibatkan pihak ketiga.

2) Negosiasi

Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang mempunyai tujuan untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Definisi ini sama dengan yang disampaikan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses berunding dengan pihak lain untuk mencapai solusi atau penyelesaian atas masalah yang dihadapi kedua belah pihak. Negosiasi merupakan cara paling ekonomis dan sederhana untuk menyelesaikan permasalahan. Namun dalam negosiasi seringkali pihak-pihak yang bersengketa gagal dalam menyelesaikan perselisihan karena kurangnya pemahaman dan keterampilan dalam teknik negosiasi.

3) Mediasi

Mediasi adalah intervensi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, netral dan tidak memihak dalam suatu penyelesaian sengketa. Mediasi pada dasarnya melibatkan bantuan pihak ketiga yang berpengalaman untuk dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan dalam situasi perselisihan untuk mencapai hasil yang lebih efektif. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan bertindak sebagai fasilitator dalam komunikasi antara para pihak dalam lingkungan yang terbuka.³⁹

4) Konsiliasi

³⁶ Anda Setiawati, "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB", *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Volume 01 Nomor 02 Tahun 2019, hal.5-6.

³⁷ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872)*, Pasal 1 ayat 10.

³⁸ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872)*, Pasal 1 ayat 1.

³⁹ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta :Telaga Ilmu Indonesia, 2009), hal. 21.

Penyelesaian melalui konsiliasi melibatkan satu atau beberapa orang atau badan komisi konsiliasi sebagai konsiliator atau penengah yang memfasilitasi pertemuan atau memberikan fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihan secara damai. Konsiliator secara aktif ikut memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.⁴⁰

b. Penyelesaian Secara Litigasi

Selain mengupayakan proses non litigasi, pihak yang dirugikan dalam sengketa juga dapat melakukan upaya hukum litigasi untuk memperoleh haknya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Menurut buku "Hukum Penyelesaian Sengketa" karya Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H., menjelaskan bahwa litigasi merupakan metode konvensional dalam dunia bisnis untuk menyelesaikan sengketa, seperti dalam perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi melibatkan pihak-pihak yang saling berlawanan satu sama lain. Litigasi juga dianggap sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-alternatif penyelesaian sengketa tidak berhasil.⁴¹

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan dikarenakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial dan belum dapat mencakup kepentingan bersama, karena menghasilkan solusi menang-kalah. Akibatnya, ada pihak yang merasa puas dan pihak lain yang merasa kalah, yang dapat menyebabkan timbulnya masalah baru di antara pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui litigasi sering kali lambat karena memakan waktu yang lama, dan biaya yang tidak pasti.⁴²

Mengenai litigasi, tidak ada definisi secara khusus yang diberikan dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat 1 tentang Arbitrase terdapat penjelasan bahwa sengketa dalam konteks perdata dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang terlibat melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan iktikad baik, dengan menghindari proses litigasi di Pengadilan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum di pengadilan di mana setiap pihak yang bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama, baik dalam mengajukan gugatan maupun memberikan jawaban untuk membantah gugatan tersebut.⁴³

Berlindung dari berlakunya ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak dan mengikat dari adanya perjanjian, pihak yang dirugikan dalam upaya mendapatkan hak-haknya dari suatu perjanjian dapat memilih untuk memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat menuntut pengembang dalam bentuk pemenuhan prestasi dari pengembang, ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi disertai ganti rugi atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Dengan demikian, pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk menuntut dengan kombinasi-kombinasi pemenuhan (*nakoming*), ganti rugi (*vervangede vergoeding*), pembubaran, pemutusan, atau pembatalan (*ontbinding*), pemenuhan ditambah

⁴⁰ Anonim, "Bentuk Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Makan Hasil", *opac.fhukum.unpatti.ac.id*, 08 Desember.

⁴¹ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal. 1-2.

⁴² Anonim, *Op.Cit.*, hal.11.

⁴³ Yessi Nadia, "Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan)", 08 Desember 2023.

ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvullend vergoeding*), atau pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap.⁴⁴

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan, kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris pada dasarnya merupakan akta autentik yang memiliki jaminan dan kepastian hukum yang kuat, sebagaimana akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna dan tidak akan disengketakan apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Upaya penyelesaian hukum dalam permasalahan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dengan cara arbitrase, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Serta penyelesaian secara litigasi melalui proses peradilan umum.

REFERENSI

- Adi Nugroho, Susanti. *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*. (Jakarta : Telaga Ilmu Indonesia, 2009).
- Aisyah Octariani, Varah, et al. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi". *Repertorium Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Volume 10 Nomor 02 Tahun 2021.
- Angesti Anas Kapindha, Ros, et al. "Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia". *Privat Law*. Volume 12 Nomor 04 Tahun 2014.
- Anita Sinaga, Niru, dan Nurely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian". *Jurnal Mitra Manajemen*. Volume 07 Nomor 02 Tahun 2015.
- Anonim. "Bentuk Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Makan Hasil." *opac.fhukum.unpatti.ac.id*.
- Athia Nur Hidayati, Shafira, et al. "Analisis Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama". Diakses dari : https://www.researchgate.net/publication/366135430_ANALISIS_PERBUATAN_WANPRESTASI_DALAM_PERJANJIAN_KERJASAMA.
- Ayuk Septianingsih, Komang, et al. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata". *Jurnal Analogi Hukum*. Volume 02 Nomor 03 Tahun 2020.
- Budiono, Herlien. "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renvoi*. Edisi Tahun I Nomor 10 Tahun 2004.
- Caesar Elang Palar, Vicky, dan Mohammad Fajri Mekka Putra. "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris". *AL-MANHAJ Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. Volume 05 Nomor 01 Tahun 2023.
- Chaerunissa. "Legal Problematic Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)". *Sultan Agung Notary Law Review*. Volume 02 Nomor 04 Tahun 2020.
- Chistie, Shinta. 2012. *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah*. (Tesis, Universitas Indonesia).
- Gracella Pinem, Tania, et al. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 304/PDT/2018/PT.MEDAN)". *Jurnal Beleidsregel*. Volume 1 Nomor 1 Tahun 2022.
- Habib, Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Cetakan ke-3. (Surabaya : Refika Aditama, 2010).

⁴⁴ Anda Setiawati, *Op.Cit.*, hal.6-7.

- Handayani Daswar, Pratiwi. 2021. *ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR*. (Skripsi, Universitas Bosowo).
- Hendra Winarta, Frans. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2012).
- HS, Salim. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1320.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1266.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872). Pasal 1 Ayat 10.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872). Pasal 1 Ayat 1.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1986).
- Nadia, Yessi. *Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Diakses dari : <https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian-Sengketa-Litigasi-dan>
- Pradnyaswari, A.A."UPAYA HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KENDARAAN (RENT A CAR)". *Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar*. Diakses dari : <https://www.neliti.com/publications/29380/upaya-hukum-penyelesaian-wanprestasi-dalam-perjanjian-sewa-menyewa-kendaraan-ren>
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. (Bandung : Mandar Maju, 2015).
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2016).
- Sasauw, Christin . "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris". *Lex Privatum*. Volume III Nomor 1 Tahun 2015.
- Setiawati, Anda. "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB". *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*. Volume 01 Nomor 02 Tahun 2019.
- Sri Murni, Christiana. "PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT". *Jurnal Hukum*. Volume 04 Nomor 02 Tahun 2018.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : PT Intermassa, 1987).
- Vianus Puspa Negara, Okta, dan Armansyah. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi" (Analisis Putusan Nomor 2362K/PDT/2019)". *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*. Volume 02 Nomor 01 Tahun 2022.
- Wayan Widiantara, I., Dan I. Made Sarjana."Upaya Hukum Dari Konsumen Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Online". *Jurnal Kertha Desa*. Volume 09 Nomor 05 Tahun 2021.
- Yogi Yustyawa, Gde, dan Marwanto. "AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM LUNAS DI KABUPATEN BADUNG". *Jurnal Kertha Semaya*. Volume 03 Nomor 03 Tahun 2015.
- Zaky Adriansa, M., et al. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan". *Progresif : Jurnal Hukum XVI*. Volume 16 Nomor 02 Tahun 2022.