

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN KASASI TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025)

Abu Bakar Sidik¹

Universitas Pelita Bangsa

Julius Caesar Transon Simorangkir²

Universitas Pelita Bangsa

Alamat: Jl. Inspeksi Kalimalang No.9, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Negara
Indonesia, Kode Pos 17530

Korespondensi penulis: sidikabubakar133@gmail.com, julius@pelitabangsa.ac.id

Abstrak. *This study aims to examine the legal reasoning applied by the West Jakarta District Court, the Jakarta High Court, and upon further review the Supreme Court (in Decision Number 2004 K/Pdt/2025) in resolving the land sale and purchase dispute between Michel Christopel and Riani Firmansya, while also analyzing the impact of the Supreme Court's decision on legal certainty in land sale and purchase agreements. The research findings indicate that the Supreme Court ruled Defendant I (Riani Firmansya) to be in breach of contract due to a failure to fulfill obligations specifically, failing to complete the payment for the sale and purchase of the building and land as stipulated in the Sale and Purchase Agreement (SPJB). The ruling affirms that an SPJB validly executed by both parties holds binding legal force and affords protection to the party acting in good faith; furthermore, it declared the transfer of security rights-effected without clear legal procedure-to be legally flawed, invalid, and non-binding, noting also the absence of proper measurement and boundary demarcation for the disputed property. This ruling reinforces the application of the **pacta sunt servanda** principle and enhances legal certainty regarding land sale and purchase transactions in Indonesia.*

Keywords: *Juridical Review, Cassation Decision, Breach of Contract, Sale and Purchase Agreement.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dasar pertimbangan hukum yang diterapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pengadilan Tinggi Jakarta, Jungto Mahkamah Agung Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025 dalam menyelesaikan perkara jual beli tanah antara Michel Christopel dan Riani Firmansya, sekaligus menganalisis pengaruh Putusan Mahkamah Agung terhadap jaminan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif dengan pendekatan Perundang-Undangan, Jurnal-Jurnal, Pendapat Ahli Hukum Bidang Perdata dan Pendekatan Kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menyatakan Tergugat I (Riani Firmansya) telah melakukan perbuatan wanprestasi karena lalai memenuhi kewajiban yaitu gagal dalam menyelesaikan pembayaran jual beli bangunan dan tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli. Putusan tersebut menegaskan bahwa SPJB yang dibuat secara sah di hadapan kedua belah pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, mengakibatkan peralihan hak tanggungan tanpa prosedur hukum yang tidak jelas secara hukum, dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat serta berkekuatan hukum didalam Akta Jual Beli (AJB), tidak dilakukan pengukuran dan luas penunjukan batas-batas atas obyek sengketa tersebut, Dampak dari putusan ini memperkuat penerapan *asas pacta sunt servanda* serta meningkatkan kepastian hukum dalam praktik transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Kata Kunci: *Tinjauan Yuridis, Putusan Kasasi, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli.*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Keabsahan dan kekuatan mengikat perikatan jual beli bersumber pada tercapainya konsensus antara pihak penjual dan pembeli. Hukum perikatan Indonesia yang menginduk pada Buku III KUHPdata memuat tiga asas fundamental, yakni asas kewajiban para pihak, kebebasan berkontrak, dan konsensualisme. Ketentuan Pasal 1458 KUHPdata mengonfirmasi bahwa

perikatan jual beli mengikat secara hukum sejak kesepakatan mengenai objek dan harga tercapai, sekalipun penyerahan fisik maupun pelunasan belum terealisasi. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas objek jual beli, sedangkan pihak pembeli mengemban kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati (Subekti, 2022, hlm. 5).

Landasan yuridis penanganan cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata. Norma tersebut memberikan hak kelola bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi jika masih memungkinkan, atau memohon pembatalan perikatan yang disertai dengan tuntutan ganti rugi berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Dinamika sengketa jual beli tanah terefleksi dalam Perkara Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt yang dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2004 K/Pdt/2025. Konstruksi perkara bermula dari perikatan jual beli bertahap antara Penggugat (Pemohon Kasasi) dan Tergugat I (Termohon Kasasi). Tergugat I melunasi beban utang Penggugat kepada pihak ketiga sebesar Rp1.400.000.000,00 guna menebus dua objek jaminan berupa SHGB Nomor 3062 dan SHM Nomor 11451 pada 24 Oktober 2018. Penandatanganan akta jual beli dilakukan pada hari yang sama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun Penggugat tidak pernah menerima Salinan dokumen hukum tersebut hingga gugatan diajukan, sehingga tindakan peralihan dan pembebanan hak tanggungan dinilai merugikan Penggugat.

Substansi pelanggaran perikatan semakin dipertegas oleh ketidakberadaan pembayaran atas transaksi jual beli maupun pembebanan hak tanggungan kepada Tergugat II. Peralihan jaminan tersebut dilakukan tanpa pemenuhan prosedur administrasi pertanahan berupa pembuatan berita acara pengukuran luas dan penunjukan batas-batas tanah. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II mendasari Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt untuk menetapkan terjadinya kualifikasi perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt), yang kemudian dikuatkan secara yuridis melalui Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025.

2. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

- 1) Menganalisis Pertimbangan Hakim dalam proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2004 K/Pdt/2025.
- 2) Menganalisis kerugian hukum yang terjadi didalam Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2004 K/Pdt/2025.

b. Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat Teoritis
Kegunaan skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum keperdataan dan dapat memanfaatkan lebih lanjut baik sebagai bacaan ataupun menjadi bahan acuan dalam penelitian yang lebih lanjut.
- 2) Manfaat bagi Praktisi
Sebagai bahan masukan dan acuan bagi seluruh mahasiswa dan pihak-pihak yang berkompeten dibidang hukum umumnya dan bidang hukum keperdataan pada khususnya, Serta Sebagai sarana untuk menambah wawasan para pembaca mengenai perkara wanprestasi dalam suatu perjanjian jual beli
- 3) Bagi Penulis
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk mengembangkan kemampuan analisis hukum penulis secara akademik serta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas Pelita Bangsa.

3. Keperbaruan Penelitian/*State Of The Art*

Penyusunan kerangka *state of the art* dilakukan melalui pemetaan komparatif terhadap beberapa penelitian terdahulu yang relevan guna menentukan posisikan ilmiah serta kebaruan (*novelty*) penelitian ini. Tiga penelitian yuridis normatif awal memfokuskan kajian pada akibat hukum wanprestasi dalam perikatan jual beli tanah, yaitu penelusuran implikasi terhadap pihak ketiga akibat penguasaan fisik objek sebelum peralihan hak yang dianalisis oleh Azurma (2025), pembatalan perjanjian secara sepihak berdasarkan Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/Pn.Mdn oleh Sebayang (2024), serta analisis akibat hukum penguasaan hak atas tanah menurut sistem hukum keperdataan Indonesia berdasarkan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/Pn.Mdn oleh Siregar (2025).

Pengayaan literatur yuridis normatif selanjutnya ditunjukkan oleh Lestari (2024) yang mengkaji akibat hukum terhadap status kepemilikan tanah akibat tindakan ingkar janji penjual yang menolak menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT pada Perkara Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr. Sementara itu, pendekatan komparatif berkonsep yuridis empiris ditinjau oleh Rizky (2022) yang berfokus pada analisis faktor penyebab serta pola penyelesaian cedera janji dalam transaksi komoditas jual beli buah kelapa di Kuala Tungkal, Kabupaten Tanjung Jabung Barat. Berbeda dengan seluruh penelitian pendahulu tersebut, kebaruan (*novelty*) dari penelitian ini terletak pada lokus dan objek analisis yuridis yang secara spesifik meneliti pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2004 K/Pdt/2025 *jo.* Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt terkait konstruksi pembebanan Hak Tanggungan tanpa prosedur penunjukan batas yang sah serta ketiadaan penyerahan salinan akta jual beli sebagai bentuk wanprestasi.

KAJIAN TEORI

Penyusunan kerangka teoritis merupakan elemen krusial untuk mengarahkan alur analisis, menyediakan landasan argumentasi ilmiah, serta mencegah terjadinya penyimpangan eksplanasi terhadap objek penelitian. Landasan teori berfungsi memperkuat validitas pembuktian atas permasalahan yang dikaji sekaligus menguraikan hakikat dari fenomena yuridis yang diteliti. Penelitian ini mengoperasionalkan empat kerangka teori utama yang saling bertautan guna mengurasi substansi permasalahan skripsi.

Konstruksi perikatan (*overeenkomst*) dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPdata sebagai tindakan hukum yang mengikatkan satu pihak atau lebih kepada pihak lainnya. Redaksi normatif tersebut mendapatkan kritik doktrinal karena pengoperasian istilah "perbuatan" cenderung mengarah pada tindakan sepihak ketimbang pertemuan kehendak (*wilsovereenstemming*) antara subjek hukum yang setara, padahal hakikat perikatan bersumber pada kesepakatan (Evi, 2026, hlm. 9).

Teori wanprestasi (*breach of contract*) menjelaskan kondisi ketidakpatuhan subjek hukum dalam memenuhi kewajiban kontraktual, baik secara keseluruhan maupun parsial, yang menimbulkan kerugian bagi pihak lawan. Norma Pasal 1238 KUHPdata menetapkan tanggung jawab debitur atas kelalaian atau kesengajaan tidak terpenuhinya prestasi tepat waktu (Evi, 2026, hlm. 9), sedangkan kegagalan tersebut mencakup pula pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan mutu, kuantitas, atau tata cara yang telah diperjanjikan (Evi, 2026, hlm. 9).

Kedudukan tanah memiliki nilai strategis baik secara sosiologis bagi keberlangsungan hidup masyarakat agraris maupun secara yuridis sebagai modal dasar pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Signifikansi peran tersebut menuntut adanya jaminan

kepastian dan perlindungan hukum dari pemerintah terhadap penguasaan, pemilikan, serta pemanfaatan hak atas tanah.

Pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) merupakan sarana penilaian komprehensif atas fakta persidangan guna menghasilkan putusan yang memenuhi esensi keadilan (*ex aequo et bono*), kepastian hukum, dan kemanfaatan. Kehati-hatian dalam merumuskan pertimbangan menjadi parameter kualitatif sebuah putusan, mengingat ketiadaan analisis yuridis yang mendalam dan menyeluruh dapat mengakibatkan pembatalan putusan pada tingkat peradilan banding maupun kasasi.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini mengoperasionalkan metode penelitian hukum yuridis normatif atau doktrinal yang berbasis pada studi kepustakaan. Pendekatan normatif dilakukan dengan menganalisis norma hukum tertulis, sistematika peraturan perundang-undangan, asas dan teori hukum, serta daya ikat yuridis dari setiap ketentuan yang relevan. Kerangka metodologis penelitian ini mengombinasikan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) melalui penelusuran hierarki peradilan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 502/Pdt/2023/PT DKI, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2004 K/Pdt/2025, serta pendekatan konseptual melalui telaah literatur jurnal ilmiah.

Fokus utama penelitian ini diarahkan untuk mengurai dan mengkritisi dasar pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, Pengadilan Tinggi Jakarta Putusan Nomor 502/Pdt/2023/PT DKI, *juncto* Mahkamah Agung Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025 dalam memutus sengketa jual beli tanah antara Michel Christopel dan Riani Firmansya. Selain menelaah amar pertimbangan peradilan, penelitian ini mengevaluasi implikasi juridis dari Putusan Mahkamah Agung tersebut terhadap penguatan jaminan kepastian hukum dalam ranah perikatan jual beli tanah di Indonesia.

2. Pendekatan Penelitian

Klasifikasi metodologi hukum normatif mengacu pada pemikiran Johnny Ibrahim yang menguraikan tujuh tipologi pendekatan, mencakup pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, perbandingan, historis, filsafat, dan kasus. Penelitian ini mengaplikasikan tiga pendekatan utama guna membedah isu hukum yang diteliti, yaitu pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus.

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dioperasionalkan melalui penelaahan komprehensif terhadap regulasi dan norma hukum positif yang relevan. Landasan aturan yang dianalisis mencakup Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, serta konsistensi putusan peradilan melalui Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, Putusan Nomor 502/Pdt/2023/PT DKI, *juncto* Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025/MA RI.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) bertumpu pada doktrin serta pandangan teoritis yang berkembang dalam disiplin ilmu hukum. Penggunaan pendekatan ini bertujuan mengkaji kerangka konseptual yang meliputi konsep perlindungan hukum, konsep *restorative justice*, konsep diversi, serta konsep anak yang berhadapan dengan hukum.

- c. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan menganalisis putusan-putusan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Fokus penerapan pendekatan kasus ini diarahkan pada penelaahan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2004 K/Pdt/2025/MA RI guna menguraikan pertimbangan hakim terkait kualifikasi perbuatan wanprestasi yang dilakukan terhadap pihak Termohon Kasasi.

3. Sumber Bahan Hukum

Sistematika pengumpulan data dalam penelitian ini merujuk pada pemikiran Soerjono Soekanto yang mengaplikasikan terminologi data sekunder atau data kepustakaan untuk mencakup seluruh bahan hukum. Pengklasifikasian sumber bahan hukum normatif dibagi menjadi tiga tingkatan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mencakup otoritas hukum utama yang otoritatif guna membedakan pokok permasalahan. Komponen bahan hukum ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) khususnya Pasal 1320, 1338, 1238, dan 1243; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; serta rangkaian putusan badan peradilan meliputi Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, Putusan Nomor 502/Pdt/2023/PT DKI, *juncto* Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025/MA RI.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder difungsikan untuk memberikan penjelasan, eksplanasi, serta penguatan terhadap analisis bahan hukum primer. Bahan hukum ini terdiri atas buku teks ilmiah, literatur hukum, asas-asas hukum, doktrin para ahli, teori hukum, serta yurisprudensi relevan yang memiliki keterkaitan substantif dengan objek kajian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berperan memberikan petunjuk maupun penjelasan pelengkap terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Penulis mengoperasionalkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, serta ensiklopedia hukum yang berelevansi langsung dengan penelitian

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder dioperasionalkan melalui studi dokumenter (*documentary study*) dengan menerapkan sistem kartu (*card system*), yang selanjutnya diinventarisasi dan diklasifikasikan sesuai dengan substansi setiap rumusan masalah. Pengumpulan data sekunder dalam kerangka penelitian normatif ini dilaksanakan lewat studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, tersier, maupun bahan nonhukum melalui aktivitas membaca, mengamati, mendengarkan, serta penelusuran daring berbasis situs web. Struktur penelusuran data sekunder umumnya mengenal tiga variasi metode pengumpulan, yakni studi pustaka (*bibliography study*), studi dokumen (*document study*), serta studi arsip (*file or record study*). Penelitian ini secara spesifik menitikberatkan pengumpulan bahan hukum melalui skema studi pustaka dan studi arsip.

Studi pustaka (*bibliography study*) dioperasionalkan dengan mengkaji berbagai informasi hukum tertulis yang telah dipublikasikan secara luas serta memiliki relevansi langsung terhadap kebutuhan analisis penelitian normatif.

Studi arsip (*file or record study*) dilaksanakan melalui penelaahan informasi tertulis mengenai rekam jejak peristiwa masa lampau termasuk fakta-fakta hukum yang memiliki nilai

historis yang tersimpan serta terpeservasi di lembaga khusus sebagai bahan rujukan, seperti surat, rekaman, peta, sketsa, maupun dokumen spesifik lainnya.

Fokus pembeda dari kedua metode ini terletak pada objek yang ditelaah; studi pustaka mengonsentrasikan kajian pada sumber-sumber publikasi ilmiah luas seperti buku teks dan jurnal hukum, sedangkan studi arsip berorientasi pada penggalian dokumen rekam jejak historis untuk mengekstraksi data yuridis yang dibutuhkan.

5. Metode Analisis Bahan Hukum

Tahapan pengolahan bahan hukum yang telah terkumpul dilaksanakan melalui proses inventarisasi, identifikasi, klasifikasi, serta sistematisasi. Proses sistematisasi ini krusial untuk mencegah adanya kontradiksi antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang telah terstruktur selanjutnya ditelaah mengikutsertakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual guna membedah dan menjawab fokus permasalahan penelitian secara komprehensif.

Penafsiran hukum (*hermeneutika yuridis*) memegang peranan vital untuk mengeksplorasi serta menjelaskan makna esensial dari suatu norma. Penjelasan mengenai penafsiran autentik menekankan interpretasi berbasis teks eksplisit undang-undang, sedangkan penafsiran sistematis menuntut keselarasan pengertian suatu istilah apabila tercantum berulang dalam pasal atau undang-undang yang sama. Penafsiran yang mempertentangkan (*a contrario*) bekerja dengan mencari lawan pengertian dari istilah hukum secara presisi, sementara penafsiran ekstensif berfokus memperluas cakupan istilah yuridis yang ada. Di samping itu, penafsiran historis melacak rasio pembentukan norma melalui dokumen naskah akademis maupun risalah pembahasan peraturan (Marzuki, 2021). Penafsiran perbandingan hukum mengkaji perbandingan antar-stelsel hukum untuk memecahkan isu yuridis, penafsiran antisipatif mendasarkan pada aturan yang belum berlaku (*ius constituendum*), dan penafsiran teleologis menggali rasionalitas serta tujuan pembentukan undang-undang (Marzuki, 2021).

Metode analisis bahan hukum dalam penelitian ini menerapkan teknik interpretasi normatif. Penulis mengoperasionalkan lima metode penafsiran utama, yang meliputi penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, penafsiran yang mempertentangkan (*a contrario*), penafsiran ekstensif, dan penafsiran perbandingan hukum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pertimbangan hukum Hakim dalam penerapan ketentuan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan KUHPdata dalam Putusan Kasasi Nomor 2004 K/Pdt/2025

a. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Antara Penggugat dan Tergugat.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt menilai keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) yang disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat I. Majelis hakim menyatakan bahwa perikatan jual beli atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 147 m² serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 292 m² sebagaimana tertuang dalam SPJB telah dibuat dan ditandatangani secara sah oleh para Penggugat dan Tergugat I pada 12 April 2019.

Evaluasi yuridis terhadap empat syarat sahnya perjanjian diuraikan merujuk pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1329 KUHPdata (Subekti, 2021). Syarat pertama mengenai kesepakatan para pihak telah terpenuhi secara bebas tanpa paksaan antara Michael Christopel (Penggugat I), Lenny Marlina (Penggugat II), dan Riani Firmansyah

(Tergugat I). Syarat kedua tentang kecakapan hukum mengonfirmasi bahwa seluruh pihak memiliki kapasitas hukum yang penuh untuk mengikatkan diri, sehingga perikatan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Subekti, 2021).

Syarat ketiga mengenai kualifikasi objek tertentu sesuai Pasal 1333 KUHPerdata telah terpenuhi melalui kejelasan identifikasi tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Seroja Raya No. 10, RT 014/RW 002, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat. Syarat keempat mengenai causa yang halal diuji berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdata, di mana SPJB terbukti tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum sehingga tidak batal demi hukum.

b. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Perbuatan Wanprestasi Tergugat

Sengketa wanprestasi ini berawal dari gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap para Tergugat berkenaan dengan keterlibatan utang pihak ketiga. Para Penggugat sebelumnya memiliki kewajiban utang sebesar Rp1.400.000.000,00 kepada pihak ketiga dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 147 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 292 m². Pelunasan utang tersebut kemudian dilakukan oleh Tergugat I pada 24 Oktober 2018, yang ditindaklanjuti dengan pengambilan kembali kedua sertifikat jaminan oleh para Penggugat dari pihak ketiga (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 3).

Pascapenebusan jaminan, para Penggugat atas arahan Tergugat I mendatangi kantor Tergugat II di Signature Park Apartment Jakarta. Dalam kondisi terbebani secara moril atas bantuan penebusan sertifikat tersebut, para Penggugat menandatangani serangkaian dokumen tanpa diberi kesempatan untuk membaca atau memahami isinya secara cermat. Setekah proses penandatanganan selesai, tidak ada satu pun salinan dokumen yang diserahkan kepada para Penggugat hingga gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Para Penggugat baru mengetahui kemudian bahwa kedua objek sertifikat tersebut telah diproses balik nama melalui Turut Tergugat dan dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yang tindakan peralihan ini dinilai sangat merugikan pihak Penggugat (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 3).

Komunikasi yang terjalin selanjutnya menghasilkan kesepakatan jual beli atas kedua objek sengketa antara para Penggugat dan Tergugat I. Nilai transaksi yang disepakati adalah sebesar Rp3.050.000.000,00 sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tertanggal 12 April 2019 (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 4).

Skema pembayaran yang diatur dalam Pasal 2 SPJB menyepakati *Down Payment* (DP) sebesar Rp1.826.975.088,00 dan sisa kewajiban sebesar Rp1.223.024.912,00 yang dicicil Rp100.000.000,00 per bulan sejak 15 April 2019 hingga 15 Februari 2020 (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 5). Nilai DP dipotong langsung untuk pengembalian dana penebusan jaminan Rp1.400.000.000,00, alokasi pajak jual beli Rp292.000.000,00, serta penyesuaian penggunaan dana lain sebesar Rp134.975.088,00. Namun, dalam realisasinya Tergugat I tidak memenuhi sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp781.724.000,00 hingga perkara ini diajukan ke pengadilan.

Ketentuan Pasal 6 SPJB menegaskan masa berlaku perjanjian tetap mengikat para pihak selama sisa harga jual beli tanah dan bangunan belum dilunasi serta kewajiban kontraktual belum terpenuhi (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 5). Ketiadaan pelunasan oleh Tergugat I menjadikan SPJB tersebut tetap sah dan berlaku sebagai hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak.

Syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata mencakup unsur subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan, serta unsur objektif berupa hal tertentu dan causa yang halal (Subekti, 2021). Tidak terpenuhinya syarat subjektif membuka peluang pembatalan perjanjian (*voidable*), sedangkan cacat pada syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*). Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdata, perikatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa kesepakatan bersama atau alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam konteks perkara ini, Tergugat I terbukti tidak melaksanakan kewajiban pelunasan sisa harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam SPJB tertanggal 12 April 2019. Ketidakpatuhan Tergugat I dalam memenuhi prestasi tersebut ditetapkan oleh majelis hakim sebagai bentuk kualifikasi perbuatan wanprestasi.

c. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Itikad Tidak Baik

Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan norma dasar bahwa setiap perikatan wajib dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Doktrin hukum membagi itikad baik menjadi dua dimensi utama, yaitu itikad baik subjektif yang menekankan aspek kejujuran serta itikad baik objektif yang berorientasi pada prinsip kepatutan (Kolopaking, 2021).

Penerapan itikad baik pada fase pembentukan perikatan tecermin melalui kejujuran para pihak, sedangkan pada fase pelaksanaan bertumpu pada tolok ukur kepatutan guna menilai kepatuhan tindak-tanduk subjek hukum dalam merealisasikan substansi kontrak (Subekti, 2021). Penerapan asas kepatutan dan itikad baik berfungsi memberikan jaminan kepastian hukum atas klausula perikatan yang belum terurai secara eksplisit. Kedudukan niat tulus yang dilandasi kejujuran serta prinsip kepatuhan menjadi instrumen yuridis mendasar dalam pelaksanaan perjanjian, khususnya pada transaksi perikatan jual beli tanah.

Dalam fakta hukum perkara ini, kesepakatan perikatan jual beli tanah dan bangunan tercapai antara Michael Christopel (Penggugat I), Lenny Marlina (Penggugat II), dan Riani Firmansyah (Tergugat I) yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tertanggal 12 April 2019. Skema perikatan Pasal 1 SPJB menetapkan Tergugat I sepakat bertindak sebagai pembeli atas objek sengketa dengan kualifikasi harga sebesar Rp3.050.000.000,00 (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 4).

Skema pelunasan harga yang diatur dalam Pasal 2 SPJB menetapkan kewajiban Tergugat I untuk membayar *Down Payment* (DP) sebesar Rp1.826.975.088,00 serta sisa kewajiban sebesar Rp1.223.024.912,00. Sisa pembayaran tersebut disepakati untuk dicicil bertahap sebesar Rp100.000.000,00 per bulan terhitung sejak 15 April 2019 hingga 15 Februari 2020 dengan akumulasi Rp1.100.000.000,00, sedangkan pelunasan sisa Rp123.024.912,00 ditangguhkan berdasar kesepakatan bersamaan dengan agenda serah terima kunci (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 4).

Realisasi pemotongan dana DP sebesar Rp1.826.975.088,00 dialokasikan untuk pengembalian dana penebusan jaminan kepada pihak ketiga sebesar Rp1.400.000.000,00 (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 5). Sisa dana DP sejumlah Rp426.975.088,00 diperuntukkan bagi pemenuhan pajak penjual dan pembeli senilai Rp292.000.000,00, sedangkan sisa Rp134.975.088,00 diperhitungkan dengan porsi utang Penggugat yang digunakan Tergugat I senilai Rp284.276.000,00 sehingga menghasilkan nilai penyesuaian sebesar Rp149.300.912,00.

Kewajiban pembayaran sisa harga jual beli sebesar Rp1.223.024.912,00 yang dijadwalkan secara bertahap setiap tanggal 15 sejak April 2019 hingga Februari 2020 termasuk sisa kewajiban Rp149.300.912,00 nyatanya tidak ditunaikan oleh Tergugat I. Tergugat I terbukti menunggak kewajiban pembayaran yang membentangi gugatan didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan total nilai tunggakan sebesar Rp781.724.000,00.

Ketiadaan pelunasan sisa harga jual beli tanah dan bangunan menandakan bahwa kewajiban kontraktual Tergugat I belum terpenuhi secara sempurna. Kondisi ini berimplikasi pada tetap berlakunya ikatan hukum SPJB secara sah dan mengikat antara para Penggugat dan Tergugat I, sehingga kegagalan Tergugat I dalam menyelesaikan prestasi tersebut sah dikualifikasikan sebagai bentuk perbuatan wanprestasi (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 6).

d. Akibat Hukum Dari Putusan Mahkamah Agung Putusan Nomor 2004 K/Pdt/2025

Putusan akhir merupakan penetapan yang dijatuhkan oleh majelis hakim untuk mengakhiri pemeriksaan sengketa pada tingkat peradilan tertentu. Berdasarkan karakter amar keputusannya, putusan akhir diklasifikasikan ke dalam tiga jenis utama, yakni:

- 1) Putusan Condemnatoir
Putusan yang berkarakter menghukum pihak yang kalah untuk menunaikan suatu prestasi tertentu (*tot het verrichten van een prestatie*).
- 2) Putusan Declaratoir
Putusan yang menegaskan keberadaan suatu keadaan hukum atau hak. Penetapan hakim yang menyatakan permohonan atau gugatan ditolak dikategorikan sebagai putusan berkarakter deklaratris.
- 3) Putusan Constitutief
Putusan yang berfungsi menghapuskan suatu hubungan hukum yang ada atau menciptakan kondisi hukum yang baru.

Ditinjau dari substansi amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2004 K/Pdt/2025 yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (Michael Christopel dan Lenny Marlina) serta menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp500.000,00, maka amar putusan kasasi tersebut berkarakter deklaratris. Penegakan amar deklaratris ini mengonfirmasi penolakan terhadap seluruh petitum Pemohon Kasasi yang memohon penetapan keabsahan kepemilikan atas objek tanah dan bangunan berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 147 m² serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 292 m².

Implikasi hukum langsung bagi Pemohon Kasasi (Michael Christopel dan Lenny Marlina) adalah penolakan permohonan kasasi oleh Majelis Hakim Kasasi serta pembebanan kewajiban finansial untuk membayar biaya perkara sebesar Rp500.000,00. Sementara itu, implikasi hukum tidak langsung mengharuskan Pemohon Kasasi merelakan hak atas objek tanah dan bangunan SHM seluas 147 m² dan SHGB seluas 292 m², mengingat objek tersebut terikat secara sah dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 12 April 2019 yang memiliki daya ikat mengikat (*pacta sunt servanda*) bagi para pihak (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 2).

Implikasi hukum bagi Termohon Kasasi (Riani Firmansyah) berupa penerimaan Kontra Memori Kasasi tertanggal 6 Agustus 2026 yang memohon penolakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi. Adapun implikasi hukum tidak langsung bagi Termohon Kasasi adalah kewajiban yuridis untuk melunasi dan melanjutkan pembayaran sisa harga jual

beli tanah dan bangunan sebagai bentuk pemenuhan ganti kerugian materiil secara penuh dan tuntas berdasarkan ketentuan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 April 2019.

2. Implikasi hukum yang terjadi didalam Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2004

a. Ganti Rugi

Pelaksanaan suatu perikatan menuntut pemenuhan prestasi berupa penyerahan benda atau pemindahan hak yang mewajibkan para pihak menunaikan kewajiban kontraktualnya. Prestasi merepresentasikan seluruh poin kesepakatan tertulis yang mengikat para pihak untuk dilaksanakan sesuai dengan klausula yang diperjanjikan. Ketidadaan pemenuhan prestasi oleh salah satu pihak secara yuridis berimplikasi pada lahirnya akibat hukum (Muhammad, 2020, hlm. 78).

Bentuk format perikatan terbagi ke dalam tiga tingkatan, yakni perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani langsung oleh para pihak, perjanjian yang dilegalisasi oleh notaris guna mengesahkan tanda tangan, serta perjanjian yang dibuat langsung di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta otentik (Widyaswari et al., 2023, hlm. 344).

Kualifikasi wanprestasi mencakup kegagalan atau kelalaian debitur dalam memenuhi kewajiban kontraktual yang diperjanjikan kepada kreditur, baik disebabkan oleh unsur kesengajaan maupun kelalaian. Debitur dikategorikan cidera janji apabila tidak menunaikan kewajiban sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, atau melaksanakan kewajiban dengan tata cara yang tidak sesuai kesepakatan (Hertanto & Djajaputra, 2024, hlm. 4).

Perikatan timbal balik melahirkan hubungan hukum yang bersifat dinamis berupa sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif memberikan hak yuridis bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif membebankan kewajiban hukum kepada debitur untuk menunaikan prestasinya. Ketidakseimbangan pertukaran antara prestasi dan kontraprestasi akibat kemacetan pemenuhan kewajiban secara yuridis memicu terjadinya wanprestasi (Hernoko, 2020, hlm. 260–261).

Akibat hukum atas perbuatan wanprestasi yang timbul dari kelalaian debitur meliputi kewajiban pembayaran ganti rugi serta peluang pembatalan perikatan:

1) Pemenuhan Ganti Rugi (Pasal 1243 KUHPerdara)

Debitur diwajibkan mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat kelalaian pemenuhan perikatan setelah dinyatakan lalai atau melewati tenggat waktu yang ditentukan. Dalam Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, Majelis Hakim menjatuhkan amar berupa:

- Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp1.446.971.200,00 yang mencakup sisa pembayaran harga jual beli objek sengketa, penerimaan dana dari ibu Penggugat I, beserta akumulasi bunga.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp4.380.000,00.

2) Pembatalan Perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara)

Penggugat berhak memohon pembatalan perikatan melalui putusan hakim di pengadilan, yang mana Majelis Hakim Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt memutuskan. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap pembatalan Akta Jual Beli tanah yang sebelumnya ditebus oleh Tergugat I pada 24 Oktober 2018 senilai Rp1.400.000.000,00, serta memerintahkan proses pembalikan nama dari Tergugat I kembali atas nama Penggugat.

b. Pembatalan Perjanjian

Pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat II atas sertifikat tanah milik Para Penggugat setelah dilakukannya proses balik nama kepada Tergugat I merupakan perbuatan yang merugikan kepentingan hukum Para Penggugat. Objek sengketa tersebut awalnya disepakati untuk dijual kepada Tergugat I dengan harga Rp3.050.000.000,00 sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) tertanggal 12 April 2019 (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 1).

Kualifikasi tindakan merugikan dalam sebuah perikatan tunduk pada doktrin wanprestasi yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut Subekti, cidera janji terbagi ke dalam empat kualifikasi: tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat memenuhi prestasi, atau melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian (Mandacan, 2025).

Dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, kelalaian Tergugat I dikualifikasikan berdasarkan parameter Pasal 1243 KUHPerdata. Tergugat I terbukti memenuhi prestasi tetapi terlambat karena tidak melunasi sisa pembayaran tanah dan bangunan setelah lampau tenggat waktu yang disepakati. Tergugat I tidak mampu menunjukkan likuiditas untuk melunasi sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp1.446.971.200,00 kepada Para Penggugat (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 2). Majelis Hakim menolak seluruh dalil pembelaan Tergugat I dan Tergugat II, serta menegaskan bahwa kewajiban pelunasan harga dalam SPJB merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dikompensasikan.

Kelalaian Tergugat I menjadi dasar penerapan Pasal 1266 KUHPerdata mengenai syarat batal dalam persetujuan timbal balik. Pembatalan perikatan akibat wanprestasi tidak terjadi demi hukum (*ipso jure*), melainkan harus dinyatakan melalui putusan pengadilan yang bersifat konstitutif. Langkah hukum ini menggugurkan kekuatan mengikat SPJB yang semula berlandaskan asas *pacta sunt servanda* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Batalnya Akta Jual Beli (AJB) secara yuridis mengaktifkan asas pemulihan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*). Pembatalan kontrak timbal balik menarik status hukum para pihak kembali ke posisi awal secara retroaktif (Dalimunthe et al., hlm. 203). Konsekuensinya meliputi:

1) Pemulihan Hak Milik Kebendaan

Hak milik yuridis atas dua objek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11451 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3062, pulih secara utuh kembali kepada Para Penggugat (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 2).

2) Hapusnya Alas Hak Penguasaan Fisik

Tergugat I tidak lagi memiliki alas hak (*rechtstitel*) atas penguasaan fisik lahan, termasuk tindakan pengerukan dan pemagaran seng. Peralihan serta pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat objek sengketa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*).

3) Penyerahan Sertifikat Asli Tanpa Syarat

Majelis Hakim memerintahkan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dengan menyerahkan dokumen asli SHM dan SHGB langsung kepada Para Penggugat tanpa membebani syarat tertulis dari Tergugat I (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 2).

4) Ganti Kerugian Materiil (Pasal 1267 KUHPerdata & PP No. 12/2021)

Sejalan dengan prinsip hak ganti rugi dalam Pasal 1267 KUHPdata serta asas *reciprocal* dalam Pasal 22H Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat atas sisa pembayaran jual beli sebesar Rp1.446.971.200,00.

c. Peralihan Resiko

Syarat sah perjanjian jual beli mengikat para pihak untuk memenuhi prestasi. Berdasarkan Pasal 1234 dan Pasal 1235 KUHPdata, perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, termasuk kewajiban memelihara benda hingga penyerahan. Kegagalan menunaikan prestasi tanpa keadaan memaksa (*force majeure*) dikategorikan sebagai ingkar janji atau wanprestasi (Subekti, 2021).

Sengketa tanah di Jalan Seroja Barat Nomor 10, RT 014/RW 002, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat bermula dari cedera janji Tergugat I yang tidak melunasi pembayaran atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) seluas 147 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 292 m². Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I pada 12 April 2019 mengikat sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPdata) dan syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPdata) (Putusan Nomor 906/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt, hlm. 2).

Ketiadaan iktikad baik dan kegagalan pelunasan oleh Tergugat I memicu hak Penggugat untuk menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata (Subekti, 2021). Penerapan syarat batal mengacu pada Pasal 1266 KUHPdata yang mengatur:

- 1) Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal balik jika salah satu pihak lalai.
- 2) Pembatalan tidak terjadi demi hukum, melainkan wajib dimintakan melalui hakim pengadilan.
- 3) Hakim dapat memberikan jangka waktu pemenuhan kewajiban (*termijn van gratie*) paling lama satu bulan jika syarat batal tidak dicantumkan eksplisit.

Alasan Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah meliputi (Jurnal Tinjauan Yuridis Pasal 1266 & 1267 KUHPdata, hlm. 69):

- 1) Adanya klausula batal demi hukum.
- 2) Ketidaksesuaian syarat pembuatan menurut undang-undang.
- 3) Ketidakmampuan para pihak menunaikan perjanjian.
- 4) Pihak pembeli (Tergugat I) tidak melunasi harga jual beli sesuai batas waktu.
- 5) Objek sengketa dikuasai atau dibebankan kepada pihak lain (Tergugat II) tanpa alas hak yang sah.
- 6) Kesepakatan pembatalan oleh para pihak.

Akibat hukum dari pembatalan SPJB melalui putusan pengadilan adalah pemulihan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*). Perikatan dianggap tidak pernah ada, sehingga para pihak wajib mengembalikan seluruh hak dan prestasi yang telah diterima selama proses transaksi.

KESIMPULAN

Berdasarkan seluruh rangkaian analisis yuridis terhadap pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) serta Akta Jual Beli (AJB) dalam perkara sengketa tanah dan bangunan ini, dapat disimpulkan bahwa tindakan Tergugat I yang tidak melunasi sisa pembayaran harga jual beli

tanah sebesar Rp1.446.971.200,00 sesuai tenggat waktu merupakan perbuatan wanprestasi yang mencederai asas iktikad baik dan kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, sehingga menjadi dasar yuridis bagi Majelis Hakim untuk menerapkan syarat batal berdasar Pasal 1266 KUHPerdata. Pembatalan perjanjian dan akta-akta otentik tersebut secara hukum menggugurkan alas hak (*rechtstitel*) penguasaan fisik maupun pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat II, serta serta-merta mengaktifkan asas *restitutio in integrum* yang memulihkan hak milik yuridis atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) secara utuh dan mutlak kembali kepada Para Penggugat, seraya menghukum Tergugat I untuk menanggung ganti rugi materiil secara penuh sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata.

DAFTAR PUSTAKA

- Devita, S.M (2021) Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Jurnal Hukum Lex Genaralis 2(9), Halaman 870-888
KBBI online, tersediapada link: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 15 Desember 2024. Lihat Juga: Heri Hartanto, dan Rizki Lukman M. "Pertimbangan Hakim dalam Memeriksa dan Memutus Tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dalam Gugatan Perdatayang Diajukan di Pengadilan Negeri." Jurnal Verstek 2, no. 1 (2020): Halaman 137-145.
- Achmad Rafi Al Khalish. 2021. "Pertimbangan Hakim pada Putusan Perdata Wanprestasi hingga Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2541 K/Pdt/2020." Jurnal Hukum Perdata 3 (2) : Halaman 19-30.
- Khofifah Karalita Arifin. 2020. "Analisis Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata." Jurnal Ilmu Hukum 5 (1): Halaman 12-25. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Lihat juga: Ibid
- Megat Ahmad Sahrani. 2020. "Analisis Normatif Dasar Pertimbangan Hakim serta Mekanisme Penjatuhan Putusan Hukum Acara Perdata." Jurnal AKSES 2 (1) : 45-60. Lihat juga: Pasal 1 Angka 9 KUHAP
- Pandu Dewanto. 2020. "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan". Jurnal Ius Contituum 5 (2) : 303 –323
- Ning Adiasih. "Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata
- Sunarto. Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata. Jakarta: Prenada Media Group, 2019. Hal. 45
- Retnowulan Sutantiodan Iskandar Oeripkartawinata. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2019.
- Poetri Enindah Suradinata Suwito, dan Kadek Kartika Yase. 2024. Buku Ajar Hukum Acara Perdata. Jakarta: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, hlm. 150-165.
- Op. Cit. Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata
- Kristin Atihuta, Merry Tjoanda, dan Pieter Radjawane. 2023. "Analisa Pertimbangan Hakim terhadap Gugatan Salah Objek dalam Perkara Perdata No. 19/Pdt.G/2020/PN Msh." TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum 3 (4): 329-338
- Ibid
- Bagus Sujatmiko, Muhammad Nurulloh Jarmoko, dan Syifa Alam. 2024. "Penerapan Kelima Nilai Pancasila Dalam Putusan Hakim Di Indonesia." Jurnal Civic Hukum 9 (2) : Halaman 214-230
- Mohd. Yusuf DM, Filzah Fadhilah, Audrey Monica Napitupulu, Ribka Eunike Lubis, Saerly Agustini Sartono, Mahfuzoh, and Rakha Diof Alghani. 2023. "Analisis Peranan Hakim Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia," Jurnal Pendidikan dan Konseling 5, (2) Halaman 392–396
- Khoiril Jamil, R. Nury, dan Rumawi. 2020. "Implikasi asas pacta sunt servanda pada keadaan memaksa (force majeure) dalam hukum perjanjian indonesia." Halaman 044-1054
- Jibril Aulia. 2024. Tinjauan Yuridis Pewarisan Aset Kripto Bitcoin Berdasarkan Hukum Perdata

- Di Indonesia. Disertasi. Universitas Nasional.
- Brandon Turner. 2024. "John Stuart Mill. Research Handbook on the History of Political Thought. Edward Elgar Publishing, Halaman 447-457
- Simon Myers, dan Jim AC Everett. 2024. "People expect artificial moral advisors to be more utilitarian and distrust utilitarian moral advisors." *Cognition* 256 : 106028
- Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2020. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Crepido* 1, (1) : Halaman 13–22
- Tata Wijayanta, 2020. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, (2) : 216–230
- Dwi Atmoko, dan Lindri Purbowati. 2024. "Analisis Perjanjian dalam Mencapai Kepastian Hukum Berbasis Nilai Keadilan." *Journal of Mandalika Literature* 5 (4) : 1031-1038.
- Agus Salim dan Nurul Huda, 2020. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan," *Dinamika Hukum Universitas Jenderal Soedirman* 22, (3) : 45-59.
- Op. Cit. Dwi Atmoko, dan Lindri Purbowati
- Satjipto Rahardjo. 2020. *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, halaman 19
- Desak Made Widyaswari, Zaenal Arifin Dilaga Dan Allan Mustafa Umami, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Danayasa, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol 3, Issue 2, Juni 2023, hlm. 344
- Sandrarina Hertanto & Gunawan Djajaputra, Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Unes Law Review Jurnal*, Vol. 6, No. 4, 2024. hlm. 4
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Pre media Group, Jakarta, 2020, hlm. 260-261
- Jurnal Tinjauan Yuridis Penerapan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Gunung Raja Muara Enim, Halaman 69
- Jurnal Akibat Hukum Gagalnya Pelunasan Harga Tanah Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Putusan No. 7/Pdt.G/2024/PN Byl) Huzraimahsri Aminatitassya Dalimunthe1, Sutiarnoto2 & Suprayita, Halaman 203
- Wasti Emma Mandacan, (2025), *AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASI DALAM KONTRAK PERJANJIAN HUKUM PERDATA INDONESIA*, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/65033>
- Subekti R, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2022)
- Buku *Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H. 2026) Halaman 9
- Subekti (2021) *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H. 2026) Halaman 9
- Stone (2022) *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H. 2026) Halaman 9
- Subekti, 2023 *Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H. 2026) Halaman 9
- Subekti 2023 *Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 9
- Agus Yudha Hernoko 2022, *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 10
- Ridwan Khairandy 2024, *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 10
- Smits 2023, *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 10
- Khairandy (2024) dan Rahman (2023), *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata* (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 10
- Subekti, 2019; Herlien, 2023, *Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan*

- Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 54
- Stone, 2022, Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 54
- Stone, 2022, Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 54
- Marr 2023, Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 54
- Chen - Wishart 2023, Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 55
- Herlina, 2023, Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 55
- Herlien (2023) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 55
- Furmston (2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 56
- Marr (2023) dan Stone (2022), Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 56
- (Herlina, 2023 dan Simamora, 2024), Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 57
- Furmston (2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 57
- Stone (2022)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 58
- Menurut Herlien (2023) dan Pramono (2024) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 58
- (Pramono, 2024) dan Furmston (2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 58
- (Herlien, 2023; Chen-Wishart, 2023; Furmston, 2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 64
- Chen-Wishart (2023), Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 65
- Stone (2022), Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 65
- Marr (2023) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 65
- Simanjuntak (2024)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 66
- Herlien (2023)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 66
- Stone (2022) dan Marr (2023)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 66
- Chen-Wishart (2023) dan Furmston (2022)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 66
- Marr (2023) dan Simanjuntak (2024) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 66
- Subekti (2021) dan Stone (2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 111
- Subekti (2021) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 114
- Menurut Ginting (2024) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 114
- Menurut Stone (2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 114

- Menurut Ginting (2024) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 115
- Menurut Stone (2022) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 115
- Menurut Ginting (2024) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 115
- Menurut Mahler (2023)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 116
- Adams (2024)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 116
- Schultz (2023)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman
- Menurut Subekti (2021) dan Ginting (2024)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman117
- (Stone, 2022)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 117
- Brown & Jacobs (2023)) Buku Hukum Perjanjian Konsep, Pembentukan dan Pelaksanaan Dalam Peraktik Perdata (Evi, S.H., M.H 2026.) Halaman 117
- Arba, H.M. (2021) Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Sinar Grafik (Bumi Pratik dan analisis kasus pengdaan tanah)
- Halaman 39, 45, 43,
- Buku Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria dan Hak Pengelolaan Ani Suwarni Herry S.,H., M.KN, Halaman 103
- Suteki, dan Galang Taufani. 2020. Filsafat Hukum: Dari Positivisme hingga Post-Modernisme. Yogyakarta: Thafa Media, hlm. 89-104
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, Cet. 5, Edisi Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, 2020, hlm. 78.
- Undang-Undang 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Perumahan dan Pemukiman
- Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah