

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DAN KUASA MENJUAL
(Studi Kasus Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2020)**

Suhaimi,¹ Isdiyana Kusuma Ayu,² Yandri Radhi Anadi³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono 193, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65144
Email : suhaimi.hm0331@gmail.com

ABSTRACT

A case in an agreement or legal transaction that has a potential loss to the buyer where the seller does not apply the principle of good faith in the agreement. This research raises a formulation of the problem, the application of the principle of good faith in the sale and purchase binding agreement and the power of sale in Decision Number 3439 K / Pdt / 20202 and the legal consequences of the sale and purchase binding agreement and the power of sale that do not apply the principle of good faith. The research method used is normative juridical research. The results of this study indicate that, in the occurrence of a sale and purchase binding agreement must be able to apply the principle of good faith in the sale and purchase binding agreement which is regulated in Article 1338 paragraph 3. And a study of this case the seller did not apply the principle of good faith and default as well as did not carry out his rights and obligations where the seller was detrimental to the buyer in carrying out an agreement that had been agreed upon.

Keywords: *Agreement, Agreement of binding sale and purchase (PPJB), Power of Sale*

ABSTRAK

Suatu kasus dalam suatu perjanjian maupun transaksi hukum yang memiliki suatu potensi kerugian terhadap pembeli yang dimana penjual tidak menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian. Penelitian ini mengangkat suatu rumusan masalah, Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam Putusan Nomor 3439 K/Pdt/20202 dan Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang tidak menerapkan asas itikad baik. Metode Penelitian yang digunakan ialah penelitianyuridis normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, dalam terjadinya suatu perjanjian pengikatan jual beli harus dapat menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3. Dan suatu penelitian kasus ini penjual tidak menerapkan asas itikad baik dan wanprestasi begitupun tidak menjalankan hak dan kewajiban nya dimana penjual ini merugikan pembeli didalam melakukan suatu perjanjian yang telah disepakati.

Kata Kunci: Perjanjian, Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Kuasa Menjual

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aspek penting bagi kelangsungan hidup manusia. Kepemilikan tanah dapat memengaruhi posisi seseorang dalam proses pengambilan keputusan. Sebagai bentuk

¹ Mahasiswa Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

modal budaya, tanah dapat menentukan tingkat status sosial pemiliknya.⁴ Jual beli merupakan salah satu cara dari perolehan tanah. Penjual dan pembeli merupakan subyek hukum, Setiap individu memiliki hak dan kewajiban, sehingga dalam beberapa aspek, mereka merupakan pihak yang melaksanakan tugas, dan merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian pengikatan jual beli (*werdering overeenkomst*).

Untuk pembuatan perjanjian pengikatan jual beli ini sebagai awalan dari transaksi jual beli tanah, untuk pengikatan jual beli ini suatu kegiatan perjanjian awal sebelum terjadinya jual beli, yang bertujuan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli ini untuk mengikat kedua belah pihak, agar apabila kebutuhan untuk akta jual beli sudah terpenuhi dapat dilangsungkan untuk dibuatkan akte jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Dalam Pengikatan jual beli yang tidak didasari dengan alas hak yang sah dapat menjadikan kerugian bagi para pihak yang berkaitan merupakan suatu tindakan pemalsuan akta. Akta pengikatan jual beli dibuatkan oleh notaris dan kuasa menjual juga dibuatkan oleh notaris. Seiring dengan meningkatnya kepadatan penduduk di Indonesia kebutuhan akan tanah pun selalu bertambah. Tanah merupakan objek yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia.⁵

Perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah yang telah dilunasi dan dibayar oleh pembeli terhadap penjual tetapi, akta pengikatan jual beli ini belum dapat ditingkatkan menjadi akta jual beli dan diikuti dengan balik nama. Hal ini bisa dapat menjadi masalah hukum yang bisa terjadi diantara kedua belah pihak. Meskipun pembeli telah melunasi di dalam akta pengikatan jual beli, namun pengikatan jual beli tersebut belum juga dirubah ke akta jual beli, maka kemungkinan pihak penjual melakukan pengikatan jual beli dengan pihak yang lain, di dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli cukup menjanjikan sejumlah keuntungan maupun kerugian.⁶

Pontensi kerugian tersebut bukan hanya berlaku bagi penjual namun juga kepada pembeli, sehingga di dalam perjanjian diterapkan beberapa asas-asas umum dalam

⁴ Kurniawati, "AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH," hlm 2.

⁵ Yolanda Kusumawati, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Serta Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NOMOR 46 K/PID/2017)" 4, no. 1 (2022): hlm 196.

⁶ Risky Amelia, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MENJUAL NOTARIS BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN PEMERINTAH NO.18 TAHUN 2021," hlm 236.

perjanjian. Yaitu asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak, asas kepribadian, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik.

Banyak permasalahan-permasalahan dalam masyarakat yang membuat suatu perjanjian tidak terlaksana, dalam pasalnya dari asas-asas di atas ada penjelasan dan ketentuan dalam menjalankan suatu perjanjian pengikatan jual beli. Pada asas konsensualitas di mana perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak di antara pihak-pihak, pada pelaku usaha dan pembeli. Di mana asas ini memberikan dasar kepada kita bahwasanya pada dasarnya perjanjian terjadi secara lisan antara kedua pihak atau orang-orang telah mengikat dan karena nya telah memberi kewajiban bagi salah satu pihak antara pihak satu dan pihak lainnya dalam perjanjian tersebut. Sehingga dengan demikian suatu kesepakatan lisan saja, yang telah dicapai oleh kedua belah pihak menimbulkan suatu perjanjian telah sah dan mengikat bagi setiap para pihak.

Selain itu, terdapat konsep yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memutuskan apa yang akan mereka lakukan bersama. Inilah konsep asas kebebasan berkontrak. Namun sebagaimana tercantum dalam Pasal 1337 KUH Perdata, suatu perjanjian berdasarkan asas ini dapat dibatasi hanya mencakup hal-hal yang melawan hukum atau melanggar norma kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini juga memberikan arti bahwa meskipun setiap orang mempunyai kebebasan untuk mencapai kesepakatan, namun kesepakatan tersebut harus tunduk pada batasan-batasan tertentu, seperti tidak bertentangan dengan standar kesopanan atau ketertiban umum yang berlaku.⁷

Guna menjaga maupun melindungi pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian, terdapat asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata). Pada umumnya di kalangan masyarakat ketika melakukan perjanjian pengikatan jual beli tidak mengindahkan perilaku baik ataupun sifat baiknya. Di mana ketika sejumlah besar pihak dalam suatu perjanjian mengabaikan syarat-syarat yang telah ditetapkan, disetujui, dan disepakati pada awal pengaturan. Perlunya suatu perjanjian dibuat dengan itikad baik, tertuang dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata). Masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian harus berpegang pada konsep ini, jadi asas itikad baik perlu tertanam dalam setiap pihak yang melakukan perjanjian.⁸

⁷ Gunawan Widjaja Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 46.

⁸ *Ibid*, hlm 79

Selain itu, dalam jual beli hak milik, sering kali kita menjumpai orang-orang yang dengan sengaja membuat PPJB dan surat kuasa jual beli di hadapan notaris, meskipun sebenarnya sudah memenuhi persyaratan untuk menyusun AJB. Pembeli menunda pembuatan Akta jual beli (AJB) dengan alasan akan menjual kembali tanah yang telah dibelinya. Setelah itu, pembeli menyusun Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan memberikan kuasa menjual kepada pihak lain. Sehingga terdapat PPJB dan kuasa menjual lebih dari satu kali atau bertingkat.

Setiap pembuatan PPJB lunas harus disertai surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, ia telah memberikan izin kepada pembeli untuk membeli darinya setelah semua persyaratan terpenuhi, sehingga meniadakan keharusan bagi penjual untuk berada di sana karena ia sudah diwakili.

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, perjanjian ini merupakan peralihan kekuasaan atau wewenang, dimana salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk bertindak atas namanya. Isi subjek semata-mata dimaksudkan untuk perbuatan hukum. Kemampuan untuk mengalihkan properti melalui penjualan adalah salah satu kemampuan langka yang hanya dapat digunakan oleh pemiliknya. Oleh karena itu, diperlukan surat kuasa yang memuat bahasa tertentu dalam akta bagi kewenangan menjual (pasal 1796 KUHPERdata). Selain itu, Kuasa Jual Beli dan Akta PPJB berjalan beriringan. Kedua tindakan tersebut saling melengkapi satu sama lain dan bukan bertentangan satu sama lain.⁹

Salah satu contoh kasus dalam putusan ini penggugat adalah pembeli dan tergugat sebagai penjual tentang rekayasa jual beli tanah terjadi pada Prof.H.R. Ahmad Maroef selaku pemilik tanah pertama yang dijual kepada Heny Suhendany berdasarkan surat pelepasan hak/oper hak tanah garapan. Penggugat Richard Halim membeli tanah kepada Heny Suhendany berdasarkan akta PPJB dan kuasa. Richard Halim membeli tanah kepada Heny Suhendany dengan membayar secara bertahap serta secara lunas, disepakati Heny Suhendany dengan Richard Halim pembayaran sudah termasuk pengurusan/diterbitkannya sertifikat hak milik. Dalam kesepakatan jual beli antara Richard Halim dengan Heny Suhendany dalam beberapa bulan akan mengurus dan akan diterbitkan sertifikat hak milik namun pada saat bulan yg ditentukan Heny Suhendany, Richard Halim belum mendapatkan

⁹ Rosa Lianda Islami, Dahlan Dahlan, dan Suhaimi Suhaimi, "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (18 Januari 2021): hlm 839, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i04.p12>.

sertifikat hak milik yang dijanjikan kepada Henry Suhendany. Henry Suhendany menjelaskan ternyata atas tanah tersebut telah terbit sertifikat atas nama Prof.H.R. Ahmad Maroef. Telah terbitnya sertifikat atas nama Prof.H.R. Ahmad Maroef jauh sebelum menjual atau melepaskan hak kepada Henry Suhendany. Maka mendasar kepada jual beli atau pelepasan hak sudah seharusnya atas sertifikat atas nama Henry Suhendany. Jadi Henry Suhendany menjual atas tanah kepada Richard Halim sertifikat tersebut belum dibalik nama dan belum atas nama Henry Suhendany.

Jadi tindakan Henry Suhendany ini sebagai penjual tidak menerapkan asas itikad baik di dalam perjanjian dan dinyatakan wanprestasi begitupun tidak memenuhi hak dan kewajiban nya sebagai penjual yang merugikan kepada pembeli secara materil maupun immateril didalam perjanjian pengikatan jual beli.

Oleh karena, dapat dirumuskan suatu permasalahan dari uraian diatas ialah, penerapan asas itikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam putusan nomor 3439 K/Pdt/2020 dan Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang tidak menerapkan asas itikad baik.

PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam (Putusan Nomor 3439 K/PDT/2020)

Penerapan Asas itikad baik sangatlah penting sebagaimana termuat di dalam kitab undang undang hukum perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian merupakan kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan. Dalam perjanjian jual-beli terkhususnya jual-beli tanah sangatlah diharapkan dapat tercipta keseimbangan antar kedua belah pihak yang saling bersangkutan. Salah satunya itikad baik antar sesama yang juga diharapkan dapat tercipta suasana yang kondusif.¹⁰

Di dalam setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban

¹⁰ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 16.

umum dan kesusilaan.¹¹ Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai Itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain, sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat 3 yaitu: “ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad baik”. Maka dari itu pelegalan dari kepemilikan tanah sangatlah diharapkan agar dapat menghindarkan terjadinya sengketa”.

Salah satu contoh kasus dalam putusan ini penggugat adalah pembeli dan tergugat sebagai penjual tentang rekayasa jual beli tanah terjadi pada Prof.H.R. Ahmad maroef selaku pemilik tanah pertama yang dijual kepada Heny Suhendany berdasarkan surat pelepasan hak/oper hak tanah garapan. Penggugat Richard halim membeli tanah kepada Heny suhendany berdasarkan akta PPJB dan kuasa. Richard halim membeli tanah kepada heny suhendany dengan membayar secara bertahap serta secara lunas, disepakati heny suhendany dengan Richard halim pembayaran sudah termasuk pengurusan/diterbitkannya sertifikat hak milik. Dalam kesepakatan jual beli antara Richard halim dengan heny suhendany dalam beberapa bulan akan mengurus dan akan diterbitkan sertifikat hak milik namun pada saat bulan yg ditentukan heny suhendany, Richard halim belum mendapatkan sertifikat hak milik yang dijanjikan kepada heny suhendany.. heny suhendany menjelaskan ternyata atas tanah tersebut telah terbit sertifikat atas nama Prof.H.R. Ahmad maroef. Telah terbitnya sertifikat atas nama Pof.H.R. Ahmad maroef jauh sebelum menjual atau melepaskan hak kepada Heny suhendany. Maka mendasar kepada jual beli atau pelepasan hak sudah seharusnya atas sertifikat atas nama Heny suhendany. Jadi Heny suhendany menjual atas tanah kepada Richard halim sertifikat tersebut belum dibalik nama dan belum atas nama Heny Suhendany.

Jadi tindakan Heny suhendany ini sebagai penjual tidak menerapkan asas itikad baik di dalam perjanjian dan dinyatakan wanprestasi begitupun tidak memenuhi hak dan kewajibannya sebagai penjual yang merugikan kepada pembeli secara materil maupun immateril didalam perjanjian pengikatan jual beli.

Atas tindakan penjual disini termasuk merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka tindakan tersebut dalam rumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menentukan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

¹¹ *Ibid*, hlm 17.

Pasal-pasal 1457-1600 KUHPdata membahas aspek-aspek kritis perjanjian jual beli, termasuk penyerahan barang, risiko kerusakan atau kehancuran, dan hak pembeli. Adapun hak kewajiban dalam perjanjian jual beli menurut KUHPdata.

Hak dan kewajiban merupakan kewenangan atau keistimewaan yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk melakukan sesuatu atau memperoleh sesuatu. Dalam konteks hukum, hak dapat diartikan sebagai klaim atau tuntutan yang diakui oleh hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau untuk memperoleh sesuatu. Sedangkan Kewajiban ini merupakan tanggung jawab atau tugas yang harus dilaksanakan oleh seseorang atau kelompok.

Secara umum, perjanjian jual beli merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menukar suatu barang dengan harga tertentu.¹² Beberapa poin penting di dalam jual beli apabila dikaitkan dengan penelitian ini maka dapat diuraikan dengan berikut:

a. Kesepakatan Para Pihak

Ada dua pihak utama, yaitu penjual dan pembeli, berdasarkan PPJB dan kuasa yaitu Richard halim dan Heny suhendany yang harus sepakat mengenai barang yang akan dijual, harga jual, dan syarat-syaratnya.

b. Objek Jual Beli

Objek jual beli yang diperjualbelikan merupakan tanah seluas 1.174 dan bangunan yang berdirinya diatasnya seluas 500 m2.

c. Harga

Harga jual beli tanah yang dijual kepada Heny suendany kepada Richard halim dengan harga pembelian sebesar Rp.2.250.000.000 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).

d. Pembayaran dan Penyerahan Barang

Pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan, dan penjual harus menyerahkan barang sesuai perjanjian.

e. Pentingnya Akta Jual Beli

Untuk kepastian hukum, sebaiknya perjanjian jual beli dibuat dalam bentuk akta notaris. Ini memberikan bukti yang lebih kuat jika terjadi sengketa.

f. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Penjual berkewajiban menyampaikan barang yang dijual dalam keadaan baik, sementara pembeli berkewajiban membayar harga sesuai dengan perjanjian.

¹² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm 183.

g. Risiko dan Kepemilikan

Risiko kerusakan atau kehilangan barang ditentukan oleh perjanjian. Begitu juga dengan kapan kepemilikan barang beralih dari penjual ke pembeli.

Adapun Didalam perjanjian ada Hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli yaitu:

1. Hak dan kewajiban penjual didalam KUHPerdato
 - a. Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. (Pasal 1473 KUHPerdato)
 - b. Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. (Pasal 1474 KUHPerdato)
 - c. Jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian. menurut ketentuan- ketentuan pasal 1266 dan 1267. (Pasal 1480 KUHPerdato)
 - d. Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat-surat bukti milik. (Pasal 1482 KUHPerdato)
 - e. Penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijual seutuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian. (Pasal 1483 KUHPerdato)
 - f. Kewajiban penjual penggantian biaya, kerugian dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekadar itu telah dibayar oleh si pembeli. (Pasal 1496 KUHPerdato)
 - g. Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. (Pasal 1491 KUHPerdato)
 - h. Penjual wajib mengembalikan harga pembelian, jika terjadi suatu putusan hakim yang menyatakan bahwa pembeli harus menyerahkan bendanya kepada pihak ketiga, kecuali bila pembeli telah mengetahuinya atau dia membeli benda telah menyatakan dengan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495 KUHPerdato).
 - i. Menjamin aman dan tentram nya pembeli dalam menguasai benda yang diterimanya dari penjual, erat kaitannya dengan (Pasal 570 KUHPerdato):

Dimana seorang pemilik itu akan dapat menikmati benda miliknya secara penuh dan bebas kalau tidak diganggu gugat oleh pihak lain.

2. Hak dan kewajiban pembeli didalam KUHPerdato

- a. Pembeli berkewajiban membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. (Pasal 1513 KUHPerdato)
- b. Jika para pihak pada waktu membuat perjanjian tidak menetapkan waktu dan tempat pembayaran, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. (Pasal 1514 KUHPerdato)
- c. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267. (Pasal 1517 KUHPerdato).¹³ Pasal 1266 menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakalah salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Serta pasal 1267 menyebutkan pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masi dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Menurut kitab undang-undang hukum perdata ada 2 penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku, untuk masing-masing macam barang diantaranya¹⁴:

1. Barang bergerak

Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 612 KUHPerdato yang berbunyi: “Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

2. Barang tidak bergerak

Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama. Sebagaimana ketentuan dalam pasal 616 KUHPerdato dihubungkan dengan pasal 620

¹³ Umardani, “JUAL BELI BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM (AL QUR’AN-HADIST) SECARA TIDAK TUNAI,” hlm 20-24.

¹⁴ R.Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 9.

KUHPerdata. “Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan pasal 620.

Terdapat diatas mengenai hak dan kewajiban didalam suatu kasus ini pembeli memenuhi hak dan kewajibannya dengan PPJB dan kuasa dengan membayar secara berangsur serta secara lunas. sedangkan si penjual tidak memenuhi suatu hak dan kewajibannya salah satunya si penjual tidak menerapkan asas itikad baik dan dinyatakan wanprestasi di dalam melakukan perjanjian.

Adapun mengenai Pasal 1338 KUH-Perdata dimaksudkan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain, sebagaimana yang diterangkan dalam pasal 1338 KUH-Perdata ayat 3, yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Maka dari itu pelegalan dari kepemilikan tanah sangatlah diharapkan agar dapat menghindarkan terjadinya sengketa.¹⁵

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa menurut Pasal 1474 KUH Perdata, penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan benda yang telah dijual kepada pembeli dan menjamin bahwa benda yang dijual itu dalam keadaan dapat dinikmati dengan tenteram dan damai.

Dengan di perhatikan hal diatas maka diharapkan tujuan pembuatan perjanjian yaitu terciptanya keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum dapat terwujud. Didalam perjanjian terkandung makna “janji harus ditepati “ atau janji adalah hutang. Dengan perjanjian diharapkan masing-masing individu akan menepati janji dan melaksanakannya.¹⁶ Dengan adanya perjanjian diharapkan pihak-pihak yang terlibat melakukan nya dengan itikad baik, dan sebagai dasar untuk menyelesaikan apabila timbul masalah dikemudian hari. Sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 ayat 3 yang menyatakan:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

¹⁵ *Ibid*, hlm 60.

¹⁶ Sinaga, “PERANAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM MEWUJUDKAN KEADILAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN,” hlm 49.

Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik dengan memperhatikan dan berpegang teguh pada kaidah kepatutan dan kesusilaan.¹⁷ Adapun fungsi dari asas itikad baik ini yaitu:

1. Membangun kepercayaan

Asas itikad baik membantu membangun kepercayaan antara para pihak yang terlibat dalam. Dengan sikap yang jujur dan tulus hati, masing-masing pihak dapat merasa yakin bahwa pihak lainnya akan memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati.

2. Mencegah penyalahgunaan

Dengan berpegang pada asas itikad baik, pihak-pihak yang terlibat diharapkan tidak akan menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak lainnya. Ini mencakup penghindaran tindakan-tindakan curang atau menipu dalam pelaksanaan perjanjian.

3. Melengkapi perjanjian

Asas itikad baik membantu melengkapi perjanjian dengan prinsip-prinsip keadilan. Para pihak diharapkan untuk bersikap adil dan tidak mengeksploitasi posisi atau kelemahan pihak lainnya.

4. Penyelesaian sengketa

Asas itikad baik dapat membantu dalam penyelesaian sengketa. Ketika terjadi ketidakpastian atau perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian, sikap itikad baik dapat memudahkan proses penyelesaian melalui negosiasi atau mekanisme penyelesaian sengketa lainnya.

5. Penafsiran yang adil

Dalam penafsiran perjanjian, asas itikad baik dapat digunakan sebagai panduan para pihak diharapkan untuk berusaha memahami dan menafsirkan ketentuan-ketentuan perjanjian dengan semangat saling menguntungkan dan bukan untuk merugikan pihak lainnya.

Dimuat dari kesimpulan diatas atas suatu kasus tersebut. Maka dapat disimpulkan bahwa si penjual tidak menerapkan asas itikad baik dan wanprestasi dalam melakukan perjanjian atau ingkar janji. Disini penjual melanggar ketentuan hukum sebagaimana diatur didalam Kitab undang-undang Hukum Perdata.

¹⁷ Khalid, "ANALISIS ITIKAD BAIK SEBAGAI ASAS HUKUM PERJANJIAN," hlm 118.

B. Akibat Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang tidak Menerapkan Asas Itikad Baik dalam (Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2020)

Dalam hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian tersebut bersifat mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdata perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat pasal 1320 KUHPerdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan di jalan yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum yang wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum. Pihak yang jujur atau beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau yang tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujuran itu. Itikad baik merupakan faktor penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak yang sempurna.

Didalam suatu kasus didalam putusan diatas ini bahwa si penjual tidak menerapkan asas itikad baik, sehingga yang dirugikan di dalam suatu permasalahan perjanjian ini pembeli, berarti disini penjual nya yang wanprestasi atau ingkar janji dalam melaksanakan suatu perjanjian.

Adapun didalam KUHPerdata bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yaitu:

1. Perlindungan Hukum Bagi Orang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli.

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan.

Suatu perjanjian baik pada mulai berlakunya perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian, pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan maka perlu dan harus mendapat perlindungan hukum sedangkan menurut penulis, pihak yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum (tanpa mengabaikan dan mengurangi arti pentingnya hal-hal sebagaimana diatur dalam (pasal 549 KUHP Perdata).¹⁸

Selanjutnya perlu diketahui bahwa itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu perjanjian itu harus dibedakan dari kata itikad baik atau kejujuran dalam pelaksanaan suatu perjanjian, itikad baik pada saat mulai berlakunya suatu perjanjian lazimnya berupa perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan.

Pembayaran dari harga suatu barang yang diperjualbelikan oleh penjual itu harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran itu yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi di tempat dimana barang itu berada sewaktu persetujuan dibuat.

2. Akibat hukum dalam perjanjian jual beli tanah yang tidak beritikad baik

Dalam perjanjian jual-beli terkhususnya jual-beli tanah sangatlah diharapkan dapat tercipta keseimbangan antar kedua belah pihak yang bersangkutan, salah satunya itikad baik antar sesama yang juga diharapkan dapat tercipta suasana yang kondusif.

Adapun akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan mempunyai konsekuensi dengan timbulnya hak pihak yang dirugikan sebagai berikut¹⁹:

1. Dengan membayar ganti rugi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1423 KUHP Perdata.
2. Perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu tidak pernah ada sejak awal, dan akibat hukum dari wanprestasi dapat diminta untuk dibatalkan baik uang maupun barang harus dilunasi jika salah satu pihak menerima sesuatu dari pihak lain.
3. Pengalihan resiko, Dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHP Perdata istilah resiko adalah Kewajiban untuk menanggung kerugian dalam hal terjadi insiden di luar kendali salah satu pihak yang menimpa suatu objek perjanjian. Selain itu, Pasal 1460 KUH Perdata memberikan penjelasan rinci tentang pengalihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, jika perkaranya dibawa ke hadapan hakim maka akibat yang timbul adalah membayar. Ketentuan ini diatur pada Pasal 181 ayat (2) HIR.

¹⁸ Sinilele, "ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH MENURUT KUH-PERDATA," hlm 61.

¹⁹ Fuzain, "Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Akta Jual Beli," hlm 323.

Menurut pasal 1362 KUH Perdata dan pasal 1383 KUH Perdata dibedakan antara ada atau tidaknya itikad baik dipihak yang menerima pembayaran. Pasal 1360 KUH Perdata, menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, telah menerima sesuatu yang tidak harus dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikan dengan bunga dan hasil-hasilnya, terhitung dari hasil pembayaran dan demikian itu tidak mengurangi penggantian biaya, rugi dan bunga, jika harganya telah menderita kemerosotan.

Tidak beritikad baiknya si penjual suatu subjek dapat menyebabkan terjadinya perbuatan melanggar hukum, seperti diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata.

Pasal 1365 KUH Perdata, berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Jika pihak yang berkewajiban lalai untuk menyerahkan objek hukum yang diperjanjikan dalam hal ini tanah, maka sejak saat itu tanggungan berada pada pihak yang berkewajiban dan jika tidak memenuhi perjanjian maka berkewajiban mengganti rugi.²⁰

Berdasarkan pasal tersebut maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan, menjelaskan pula hal-hal yang penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual sesuatu barang. Sehingga yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat 3 menjelaskan bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berlandaskan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak.²¹ Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum lain yang dapat diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang kemudian dituangkan dalam poin tersendiri dalam perjanjian pengikatan jual beli. Maka akan diperjelas lagi menjadi dua poin sesuai dengan pihak yang mengikatkan diri:²²

²⁰ *Ibid*, hlm 62.

²¹ Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm 24.

²² *Ibid*, hlm 5.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga disertai dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuan nya ialah apabila pihak penjual tidak memenuhi apa yang diperjanjikan sebelumnya pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian pengikatan jual beli.

2. Perlindungan Hukum Reperesif

Perlindungan hukum ini tujuannya menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum merupakan suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

Secara hukum, pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

Untuk mewujudkan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya karena jual beli, berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan kebijakan di bidang pertanahan Indonesia, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu, segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah harus berpedoman dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Landasan filosofis dibentuknya UUPA adalah untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.²³

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

²³ Risky Amelia, “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MENJUAL NOTARIS BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN PEMERINTAH NO.18 TAHUN 2021,” hlm 93-94.

KESIMPULAN

1. Penerapan asas itikad baik ini merupakan prinsip hukum yang mengharuskan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk bertindak dengan niat baik dan jujur serta menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan pihak lain dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual. Dalam pasal 1338 KUH Perdata dimaksudkan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Dan dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban hukum dan kesusilaan. Dengan kata lain, bahwa kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam mengadakan perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain.
2. Perjanjian pada waktu dimulainya pemberlakuan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian jual-beli terutama dalam hal perjanjian jual-beli tanah, pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan akan aturan yang berlaku, haruslah mendapat perlakuan dan perlindungan hukum yang seadil-adilnya dengan tidak melupakan akan tujuan dari peraturan hukum tersebut agar tercipta keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bersangkutan. Perjanjian yang telah dibuat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagai mana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayu, Isdiyana Kusuma (2019), Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu, Jurnal
- Anadi, Yandri Radhi (2019), Kekuatan Hukum Akta Buy Guarantee dengan Kuasa Menjual bagi Pihak Developer, Jurnal
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Burg, Van Der. *Buku Tentang Teori Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Djumadi. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- dkk, H. Salim. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Ekawati, Dian, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, and Agus Purwanto. "PROSEDUR PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA" 2 (n.d.).

- Fuzain, Nabila Annisa. "Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Akta Jual Beli." *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains* 2, no. 04 (April 30, 2023): 320–25. <https://doi.org/10.58812/jhhws.v2i04.298>.
- Gumanti, Retna. "SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdara)," n.d.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar grafika, 2015.
- Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, and Universitas Darma Agung. "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN" 3 (n.d.).
- Ibrahim, Johnny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006.
- Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung: Alumni, 1984.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Kurniawati, Leny. "AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH" 2 (2018). JAKARTA: SINAR GRAFIKA, 2022.
- Kusumawati, Yolanda. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Serta Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NOMOR 46 K/PID/2017)" 4, no. 1 (2022).
- Lianda Islami, Rosa, Dahlan Dahlan, and Suhaimi Suhaimi. "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (January 18, 2021): 838. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i04.p12>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.
- M. Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Oka setiawan, Ketut. *Hukum perdata mengenai perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1997 No. 59-TLNRI No.3696
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, LNRI tahun 1961 No. 28-TLNRI No.2171
- Risky Amelia. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MENJUAL NOTARIS BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN PEMERINTAH NO.18 TAHUN 2021." *Jurnal Adhikari* 2, no. 1 (July 29, 2022): 235–45. <https://doi.org/10.53968/ja.v2i1.57>.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1985.
- Sinaga, Niru Anita. "PERANAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM MEWUJUDKAN KEADILAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN." *JURNAL ILMIAH M-PROGRESS* 8, no. 1 (May 26, 2015). <https://doi.org/10.35968/m-pu.v8i1.186>.

- Sinaga, Niru Anita, and Nurlely Darwis. "WANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN," n.d.
- Sinilele, Ashar. "ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH MENURUT KUH-PERDATA." *El-Iqthisadi : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 2, no. 2 (December 19, 2020): 59. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i2.18350>.
- Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, 2009.