

ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENJUAL YANG TIDAK MENYERAHKAN OBJEK JUAL BELI TANAH

Hendro Priono, Retno Susilowati, Raendhy Rahmadi, dan Sri Jaya Lesmana

Universitas Islam Syekh-Yusuf

hendropriono2492@gmail.com, rsusilowati@unis.ac.id, rrahmadi@unis.ac.id, sjlesmana@unis.ac.id

Abstract

The sale and purchase of land occurs when there is an agreement between the buyer and the seller that creates a legal relationship to carry out rights and obligations if one party does not perform its obligations as agreed, then it is responsible for default, and if it violates the applicable regulations, it is responsible for basis for unlawful acts. The main issues are (1) how is the legal protection for the buyer for the object of sale and purchase that is not submitted by the seller (2) what are the legal consequences for the seller who does not submit the object of sale and purchase of land in the case of Court Decision Number 765/Pdt.g/2021/PN .tng. This research is a normative juridical which is descriptive in nature, analyzed from primary and secondary data sources and analyzed qualitatively. The legal principle refers to the provisions of Article 1320, 1338 paragraph (1), 1457, 1365 Juncto, land registration which applies to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. The results of this study are a form of legal protection for the buyer and the juridical consequences for the seller on the object of buying and selling land that is not handed over to the buyer. The conclusion is that the buyer can file a lawsuit in the interest of legal protection which results in losses for the buyer and the seller is required to surrender the object of sale and purchase of land and buildings and the seller (defendant) is proven to have committed an unlawful act while still controlling the object of sale and purchase so that the defendant is obliged to surrender the land. and buildings that are the object of sale and purchase. Suggestions in buying and selling land, the buyer must be more careful and thorough to ensure that the object of the sale and purchase is not in dispute and is still in the power of others, and the seller must submit to the buyer the object of sale and purchase so as not to cause harm to the buyer.

Keywords: *Unlawful Acts of Sellers Who Don't Submit Objects for Sale and Purchase of Land*

Abstrak

Jual beli tanah terjadi adanya perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual yang menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban untuk jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai yang di perjanjikan maka bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika melanggar peraturan yang berlaku maka bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum. Yang menjadi pokok permasalahan (1) bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas objek jual beli yang tidak diserahkan oleh penjual (2) bagaimana konsekuensi hukum terhadap penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli tanah dalam kasus Putusan Pengadilan Nomor 765/Pdt.g/2021/PN.tng. penelitian ini merupakan yuridis normatif yang sifatnya deskriptif dianalisis dari sumber data primer

maupun sekunder dianalisis secara kualitatif. Asas hukum yang mengacu pada ketentuan Pasal 1320, 1338 ayat (1), 1457, 1365 Juncto, pendaftaran tanah yang berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Hasil penelitian ini adalah bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dan konsekuensi yuridis terhadap penjual atas objek jual beli tanah yang tidak diserahkan kepada pembeli. Kesimpulan bahwa pembeli dapat mengajukan gugatan kepengadilan demi kepentingan perlindungan hukum yang mengakibatkan kerugian pihak pembeli dan pihak penjual dituntut untuk menyerahkan objek jual beli tanah dan bangunan dan penjual penjual (tergugat) terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih menguasai objek jual beli sehingga tergugat wajib menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli. Saran dalam transaksi jual beli tanah pembeli harus lebih berhati-hati dan teliti memastikan yang menjadi objek jual beli tidak dalam sengketa dan masi dalam kekuasaan orang lain, dan penjual harus menyerahkan kepada pembeli objek jual beli agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pembeli.

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Penjual Yang Tidak Menyerahkan Objek, Jual Beli Tanah

A. PENDAHULUAN

Tanah berhubungan erat dengan manusia dengan kehidupan manusia. Bukan hanya untuk kehidupannya tetapi manusia matipun memerlukan tanah. Jumlah manusia yang makin bertambah membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal, kemajuan dan perkembangan teknologi, ekonomi dan sosial budaya membutuhkan kesedian tanah yang banyak juga seperti untuk peternakan, perkebunan, perkantoran, pabrik, tempat hiburan dan jalan untuk perhubungan.

Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah maka dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diatur dalam peraturan pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 Nomor 59 dan tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang. Hak Pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2021 Nomor 28 dan tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630). Untuk selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹

Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan atau hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak pembeli menjanjikan membayar harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli. Mengenai “penyerahan” juga perlu dijelaskan bahwa yang diserahkan penjual

¹ <http://eprints.ums.ac.id/57108/3/BAB%20I.pdf> diakses pada tanggal 26 Februari 2022, Pukul 14:25 WIB.

kepada pembeli, bukan kekuasaan barang itu melainkan hak milik atas barangnya.

Perkataan dalam jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan “menjual”, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan melakukan perbuatan “membeli”, jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik. Barang yang dijadikan objek jual beli haruslah “tertentu”, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya saat diserahkan hak miliknya kepada pembeli.²

Permasalahan yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah baik praperjanjian maupun pasca perjanjian berupa penjual tidak menyerahkan objek jual beli tanah kepada pembeli dengan tetap menguasai tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli perbuatan penjual dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak pembeli.

Sejalan dengan hal tersebut di atas maka pada dasarnya jual beli tanah tersebut terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut maka terjadilah peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai yang di perjanjikan maka bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika melanggar peraturan yang berlaku maka bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.³

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

² I ketut oka setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2016, Hal 159.

³ <http://eprints.ums.ac.id/pdf> diakses pada tanggal 26 Februari 2022, Pukul 14:25 WIB

“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Perbuatan melawan hukum oleh penjual yang tidak menyerahkan tanah dan atau bangunan yang menjadi objek jual beli kepada pembeli terjadi dalam kasus yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor 765/Pdt.G/2021/PN Tng pada tanggal 9 Pebruari 2022, antara YULIANA SETIADI selaku penggugat dengan H. MURSIDI ILYAS, M,M selaku tergugat.

Telah dibuat akta jual beli Nomor 245/2017 tanggal 29 September 2017 dibuat dihadapan JAFRIZOLFI, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah kota Tangerang selatan terhadap sebidang tanah berikut bangunan seperti yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02318/Pondok Aren yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, seluas 805m², dalam Surat Ukur Nomor: 149/Pondok Aren/2009, Tanggal 29 Desember 2009.

Bahwa sejak jual beli dilaksanakan penggugat tidak pernah menempati objek a quo dan penjual tidak menyerahkan objek a quo kepada pembeli karena perbuatan penjual selaku tergugat telah merugikan pembeli selaku penggugat maka penggugat memberikan peringatan atau somasi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan a quo tetapi tergugat tidak memberikan tanggapan terkait somasi tersebut. Sehingga untuk menjamin pelaksanaan jual beli dan melindungi haknya sebagai pemilik hak atas tanah a quo, maka pembeli melakukan gugatan kepada pengadilan Negeri Tangerang atas dasar perbuatan melawan hukum.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan untuk menyusun penulisan ini menggunakan tipe penelitian yudiris normatif atau kepustakaan (*Library Research*) adalah suatu penelitian hukum dengan mengumpulkan berbagai literatur hukum baik berupa peraturan perUndang-undangan, buku, majalah, makalah atau karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian ini bersifat *Deskriptif Analisis* artinya penulisan menggambarkan atau mendeskripsikan secara jelas, cermat, lengkap dan rinci mengenai pokok permasalahan.

Sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu dua sumber data, data primer merupakan data utama yang digunakan penulis dalam penelitian ini, yaitu Putusan Pengadilan nomor 765/Pdt.G/2021/PN.Tng. Dan data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan keperpustakaan, peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta website dan jurnal khususnya yang berkaitan dengan hukum perikatan dan perjanjian jual beli. Cara dan alat pengumpulan data menggunakan studi pustaka dalam rangka mengumpulkan data primer dan sekunder yaitu dengan dilakukan dengan Studi Literature yaitu mengumpulkan data yang diperoleh dari Putusan Pengadilan nomor 765/Pdt.G/2021/PN Tng dan studi kepustakaan melalui buku-buku, peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian.

C. PEMBAHASAN

1. Ketiga Bab Kelima. Pengertian Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas objek jual beli yang tidak diserahkan oleh penjual.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang kerap kali diadakan, yang subjeknya terdiri dari pihak penjual dan pembeli. Dalam

KUHPerdata, perjanjian jual beli ini diatur pada Buku jual beli dapat dilihat pada bunyi Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Pada pokoknya jual beli adalah perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya kepada pihak yang lainnya (pembeli) untuk menyerahkan hak milik dari suatu barang dengan menerima sejumlah harga yang telah disepakati bersama. dapat diperhatikan bahwa wujud harga pembayarannya tidak lain adalah alat pembayaran yang sah. Pihak penjual dan pembeli saling mengikatkan dirinya untuk mewujudkan suatu prestasi dimana kedua belah pihak bersepakat atas barang dan nilai tukarnya (berupa harga). Dari perikatan jual beli ada dua subjek yaitu si penjual dan si pembeli yang masing-masing mempunyai berbagai kewajiban dan hak. Maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak berhak, hal ini berhubungan dengan sifat bertimbal balik dari persetujuan jual beli. Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersang-

kut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.⁴

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Menurut analisa penulis perlindungan hukum juga dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Yang telah di Putus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 765/Pdt.G/2021/PN Tng, salah satu perkara yang bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum pembeli akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli. Perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pembeli yang tidak dapat menguasai dan memanfaatkan objek jual beli.

Menurut analisa penulis perlindungan hukum yang telah mengajukan gugatan ke pengadilan karena ada salah satu pihak yang merasa di rugikan oleh akibat perbuatan melawan hukum itu sendiri sebagaimana telah disebutkan syarat sah suatu perjanjian yaitu adanya barang yang dijual belikan namun kenyataan barang tersebut tidak dapat di kuasai dan dimanfaatkan oleh si pembeli karena si penjual tidak menyerahkan barang yang dijualnya.

⁴ <https://media.neliti.com>, "perlindungan-hukum-bagi-pembeli-terhadap", diakses pada tanggal 23 Juli 2020, pada pukul 13 :10 WIB.

2. Bagaimana Konsekuensi Yuridis Terhadap Penjual Yang Tidak Menyerahkan Objek Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor. 765/Pdt.G/2021/PN Tng.

Menurut pendapat penulis konsekuensi Yuridis Terhadap Penjual Yang Tidak Menyerahkan Objek Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor. 765/Pdt.G/2021/PN TNG, termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh sipembeli. Namun dalam putusan ini sipembeli (penggugat) tidak dapat membuktikan secara nyata dan kongkrit jumlah kerugian yang dideritanya sehingga permohonan ganti rugi tidak dapat dikabulkan. Dalam putusan ini penjual (tergugat) terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih menguasai objek jual beli sehingga tergugat wajib menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli.

D. SIMPULAN

Berdasarkan beberapa pemaparan yang diuraikan tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa :

Pembeli mengajukan gugatan ke pengadilan demi perlindungan hukum karena ada salah satu pihak yang merasa di rugikan oleh akibat perbuatan melawan hukum itu sendiri sebagaimana telah disebutkan syarat sah suatu perjanjian yaitu adanya barang yang dijual belikan namun kenyataan barang tersebut tidak dapat di kuasai dan dimanfaatkan oleh si pembeli karena si penjual tidak menyerahkan barang yang dijualnya.

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 245/2017 tanggal 29 September 2017 dibuat dihadapan JAFRIZOLFI, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah kota Tangerang selatan terhadap sebidang tanah berikut bangunan seperti yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02318/Pondok

Aren yang terletak di Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, seluas 805m², dalam Surat Ukur Nomor: 149/Pondok Aren/2009, Tanggal 29 Desember 2009.

Perbuatan melawan hukum oleh penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli tanah kepada pembeli terjadi dalam kasus yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor 765/Pdt.G/2021/PN Tng pada tanggal 9 Pebruari 2022, antara YULIANA SETIADI selaku penggugat dengan H.MURSIDI ILYAS, M,M selaku tergugat.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut analisa penulis perlindungan hukum juga dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepengadilan. Yang telah di Putus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 765/Pdt.G/2021/PN Tng, salah satu perkara yang bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum pembeli akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual yang tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli. Perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pembeli yang tidak dapat menguasai dan memanfaatkan objek jual beli.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali suatu perbuatan dari sipelaku yang dapat menimbulkan adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengankerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurispruensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang. Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga

merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh sipembeli. Namun dalam putusan ini sipembeli (penggugat) tidak dapat membuktikan secara nyata dan kongkrit jumlah kerugian yang dideritanya sehingga permohonan ganti rugi tidak dapat dikabulkan. Dalam putusan ini penjual (tergugat) terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih menguasai objek jual beli sehingga tergugat wajib menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli.

Menurut pendapat penulis konsekuensi Yuridis Terhadap Penjual Yang Tidak Menyerahkan Objek Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor. 765/Pdt.G/2021/PN TNG, termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh sipembeli. Namun dalam putusan ini si pembeli (penggugat) tidak dapat membuktikan secara nyata dan kongkrit jumlah kerugian yang dideritanya sehingga permohonan ganti rugi tidak dapat dikabulkan. Dalam putusan ini penjual (tergugat) terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih menguasai objek jual beli sehingga tergugat wajib menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli.

D. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ahmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III Kuhperdata*, Yogyakarta : Pohon Cahaya, 2017.

Budiono Herlien, *“Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan”*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2013.

- Donal albert Rumokoy dan Frans Maramis. "Pengantar Ilmu Hukum", Jakarta : Raja grafindo, 2017.
- Harsono Boedi, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya", Jakarta : djambatan, 2008.
- _____, "HukumAgraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya", Jakarta : Djambatan, 2005.
- I Ketut Oka Setiawan, "hukum Agraria",Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2020
- _____, "Hukum Perikatan", JakartaTimur:Sinar Grafika, 2016.
- J. satrio, "Hukum Perikatan Pada Umumnya", Bandung: Alumni, 1993.
- _____, "Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang",Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- _____, "Hukum Perjanjian",Bandung:Citra Aditya Bakti, 1982.
- J.Vankant dan J.H Beekhuis, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Pustaka Sarjana, 1990.
- Mariam darus badruzaman dan herlin budiono "ajaran umum hukum perjanjian", 2012.
- _____, "Hukum Perikatan Dalam Kuhperdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan", Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2015.
- Meliala S Djaja, "Hukum Perdata Dalam Perspektif BW", Bandung : Nuansaaulia, 2012.
- MiruAhmadi, "Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 Bw", Jakarta : PT. Rajagrafindo persada, 2008.
- Muhamad Syaifudin, "Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Presspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum", Bandung : CV. Mandar Maju, 2012.
- Patrik, Purwahid, "Dasar-Dasar Hukum Perikatan", Bandung : Mandar Maju, 1994.
- R. Wirjono Prodjodikoro, "Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata", Bandung : Mandar Maju, 2018.
- H.S. Salim, "Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak", Jakarta : Sinar Grafika, hal 12
- R Setiawan, "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", Bandung : Putra Abardin, 1977.
- R Subekti, "Hukum Perjanjian", Jakarta : Intermasa, 2002.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "hukum benda", Yogyakarta, liberty, 2000.

Suryodiningrat, RM, Perikatan-Perikatan Bersumber Peerjanjian, Bandung : Tarsito, 1996.

Tumbuan B.G Fred. *"Himpunan Kaijian Mengenai Beberapa Produk Legislasi Dan Masalah Hukum Di Bidang Hukum Perdata"*, Jakarta : Gramedia Pustakan Utama, 2017.

Urip Santoso, *"Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah"*, Jakarta Timur, Prenadamedia Group, 2019.

Abdul Latif, *"Tafsir Hakim Terhadap Unsur Melawan Hukum Pasca Putusan MK atas Pengujian UU PTPK"*, Jakarta : (penerbit), 2010.

Jurnal

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *"Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali"*, Negara Hukum, Volume. 2, Nomor. 2, November 2011

Indah Sari, *"Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata"*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 11 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, September 2020.

Leny Kurniawati, *"Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah"*, Malang, 2018.

Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, Luh Putu Suryani, *"Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah"*, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar – Bali,

Indonesia, Volume. 1, Nomor. 1, Agustus 2020.

Made Erik Krismeina legawantara, Desak Gde Dwi Arini, Luh Putu Suryani, *"Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah"*, Denpasar Bali, 2020.

Prayogo Sedyo, *"penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian"*, jurnal pembaharuan hukum Vol.III Nomor 2, 2016.

Sri Redjeki Slamet, *"Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi"*, Lex Jurnalica, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2013.

Internet

eprints.ums.ac.id/57108/3/BAB%20I.pdf diakses pada tanggal 26 pebruari 2022.

Bantunhukum, "sumber hukum perikatan", <https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-sumber-hukum-perikatan>,

[Eprint.ums.ac.id](http://eprints.ums.ac.id), <http://eprints.ums.ac.id>.pdf diakses pada tanggal 26 Februari 2022.

Media.neliti.com, "perlindungan hukum bagi pembeli", <https://media.neliti.com>, "perlindungan-hukum-bagi-pembeli-terhadap", diakses pada tanggal 23 Juli 2020.

<https://repositori.usu.ac.id>, diakses pada tanggal 29 Juni 2022.

<https://tesishukum.com>, “pengertian-
perlindungan-hukum-menurut-para-
ahli”, diakses pada tanggal 26 Juli
2020.

<https://www.ardiarmandanu.com>, “hukum-
perikatan.html, diakses pada tanggal 11
juli 2022.