

**PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
DALAM JUAL BELI BIDANG TANAH YANG SAH
(STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 1644 K/PDT/2022)**

Meilivia Winandra

*Tetti Samosir**

(*Corresponding Author)

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Pancasila
(Email: meilivia.winandra@gmail.com)

Jalan Lenteng Agung Raya Nomor 56, Srengseng Sawah, Jagakarsa, Kota
Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya dilakukan untuk waktu tertentu dan tidak berakhir dengan dipindahtangankan objek sewa, seperti jual beli. Apabila di atas tanah melekat hak sewa kemudian dijual sebelum berakhir waktunya, maka tidak terputus hak kebendaannya demikian jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa yang dipertegas dalam ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata. Dalam kenyataannya terjadi pembatalan perjanjian sewa menyewa dalam jual beli bidang tanah yang sah sebagaimana dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif bersifat deskriptif analitis. Penelitian dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa dalam jual beli bidang tanah yang sah dapat dibatalkan oleh pengadilan karena kekeliruan oleh yang menyewakan sehingga kesepakatan tidak sah berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata yang tidak lepas dari itikad tidak baik oleh penyewa. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum represif dengan disahkan jual beli sebidang tanah karena telah melakukan jual beli atas objek tanah dengan prosedur dan dokumen yang sah, serta pihak yang menyewakan objek jual beli sebelum adanya jual beli yang pada kasus

sekaligus pihak penjual tidak mengakui perjanjian sewa menyewa mendapat perlindungan hukum dengan dibatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Kata Kunci: Pembatalan, Perjanjian Sewa Menyewa, Jual Beli Bidang Tanah

Abstract

Rental agreements are made for a certain period and do not end with the transfer of the rental object, such as buying and selling. If a leasehold right is attached to the land and then it is sold before the end of the term, the sale and purchase does not cancel the lease. In reality, there was a cancellation of the rental agreement in the sale and purchase of a legal plot of land as stated in Decision Number 1644 K/Pdt/2022. This research uses descriptive analytical normative legal research methods. The research can conclude that a legal lease agreement in the sale and purchase of a plot of land can be canceled by the court due to an error by the lessor which cannot be separated from not good faith of the lessee. Legal protection for buyers who have good intentions receive repressive legal protection by legalizing the sale and purchase of a plot of land because they have carried out the sale and purchase of the land object with valid procedures and documents as determined by statutory regulations and exercised caution about the land object agreed upon, as well as the party who rents out the object of sale and purchase before the sale and purchase takes place, in cases where the seller does not recognize the rental agreement, receives legal protection by canceling the rental agreement.

Keywords: Cancellation, Rental Agreement, Sale and Purchase of Land

PENDAHULUAN

Perikatan merupakan relasi hukum yang terdapat pada 2 (dua) individu maupun lebih yang menitikberatkan pada lapangan harta kekayaan yang mana pihak satu mempunyai hak terhadap pencapaian sementara pihak yang lain harus memenuhi pencapaian terkait. Arti dan makna dari pendapat Mariam Darus Badruzaman tersebut bahwa perikatan unsur yang menjalin satu individu

dengan individu lainnya. Aspek yang berkaitan tersebut berdasarkan faktanya dapat berwujud tindakan, kejadian, atau kondisi.¹

Perjanjian yang dapat dilakukan manusia salah satunya berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan benda yang tidak bergerak menurut sifatnya yang diatur Pasal 504 KUH Perdata. Hak yang memberi kuasa langsung terhadap sebuah produk serta bisa dipertahankan akan siapa saja ialah hak benda.² Salah satu karakteristik hak kebendaan yaitu *droit de suite* yang berarti sebuah hak yang senantiasa ikut dengan pemilik objek maupun hak yang ikut benda di tangan sang pemilik. Jika sebuah hak benda terdapat hak benda lainnya selanjutnya hak benda pertama pindah tangan, maka hak benda yang terikat atasnya akan senantiasa mengikuti.

Demikian berdasarkan asas *droit de suite* pada hak kebendaan yang melekat pada objek sewa menyewanya yaitu meskipun benda yang disewanya dijual oleh pemiliknya atau berpindah tangan hak sewa mengikuti bendanya, bermakna hak sewa mengikuti kebendaan dimanapun sehingga tidak terputus hak kebendaannya demikian perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa.³

Sewa menyewa pada dasarnya dilakukan untuk waktu tertentu dan tidak berakhir dengan dipindahtangankan objek sewa. Demikian jual beli yang lahir diatas sewa menyewa dapat dilakukan, hal ini dipertegas dalam ketentuan jual beli tidak menetapkan mekanisme penyewaan sebagaimana diatur Pasal 1576 KUH Perdata bahwa dengan penjualan produk yang disewakan sebuah persewaan yang disusun terdahulu, tidak diputuskan terkecuali jika hal tersebut sudah disepakati ketika memberikan sewa produk.

Berdasarkan ketentuan diatas, arti dan makna yaitu melindungi pihak penyewa terhadap perbuatan mengalihkan sebagai pemilik baru, apabila objek

¹ Mariam Darius Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 1.

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya, 2014), hlm. 136.

³ Abdul Rokhim, "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa Dalam Kaitannya Dengan Hukum Perjanjian", *Focus UPMI* (Vol. 6, No. 3, 2017), hlm. 101.

sewa itu dipindahkan ke lain tangan seperti jual beli.⁴ Sehingga sampai berakhirnya sewa menyewa yang sudah ditetapkan, ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata tersebut melindungi hak sewa yang masih berjalan. Demikian penyewa memiliki hak untuk menempatkan objek sewa selama jangka waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini juga diatur lebih lanjut berdasarkan Pasal 1550 KUH Perdata, pemberi sewa wajib untuk memberi hak untuk penyewa dalam memanfaatkan produk yang disewakan dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Sebagai suatu perjanjian, sahnya perjanjian sewa menyewa dan jual beli yaitu apabila telah sesuai dengan ketentuan kesepakatan sah seperti yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata yakni syarat subjektif meliputi aspek kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat kesepakatan, selain ketentuan obyektif mencakup sebuah hal tertentu serta alasan yang halal.

Syarat batal terdapat hubungannya dengan ikatan yang muncul dari kesepakatan. Ikatan bersyarat senantiasa mengarah terhadap maksud dari kemunculan maupun keberlangsungan sebuah peristiwa yang dipengaruhi oleh kejadian yang belum tentu dialami. Syarat batal jika terpenuhi bisa membatalkan ikatan serta membuat seluruh hal kembali seperti awal, selayaknya tidak ada ikatan sama sekali. Demikian berakibat apa yang diperuntukkan padanya harus dikembalikan.⁵

Meskipun demikian, pada kenyataannya perjanjian sewa menyewa dalam transaksi jual beli tanah yang sah dapat dibatalkan, seperti yang terjadi dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1644 K/Pdt/2022. Hal ini terdapat perbedaan dengan ketentuan hak sewa mengikuti bendanya sehingga perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa serta memberikan perlindungan bagi penyewa. Berdasarkan kasus pada penelitian ini, pembeli tidak dapat menguasai tanah yang dibeli sepenuhnya dengan aman dan tentram karena penjual yang juga sebagai pihak yang

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 94.

⁵ Herlien Budiono, “*Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya*”, *Veritas et Justitia*, (Vol. 2, No. 1, 2016), hlm. 96.

menyewakan keliru dalam pembubuhan persetujuan kesepakatan sewa menyewa. Kekeliruan pihak yang menyewakan tidak lepas dari itikad tidak baik dari penyewa yang memanfaatkan keadaan dirinya yang buta huruf.

Dengan demikian, peneliti mengkaji lebih dalam mengenai mengapa perjanjian sewa menyewa dalam jual beli bidang tanah yang sah dapat dibatalkan oleh pengadilan dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dan yang menyewakan objek jual beli sebelum adanya perjanjian jual beli sebagaimana dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada peneliti ialah studi hukum normatif bersifat penelitian deskriptif analitis, yang ditujukan guna menghasilkan informasi yang sedetail-detailnya melalui cara mendeskripsikan data dari hasil penelitian berupa penelaahan data sekunder dan memberikan analisis. Penelitian bersifat deskriptif diselingi dengan kesimpulan-kesimpulan yang pada hakekatnya merupakan reformulasi dari hasil penemuan.⁶ Pada penelitian ini studi dokumen dilakukan dengan pengumpulan bahan-bahan bacaan penting berupa keputusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini memanfaatkan teknik analisa kualitatif yakni suatu studi yang hasilnya dijelaskan dalam rangkaian kalimat yang terstruktur secara sistematis.

PEMBAHASAN

A. Perjanjian Sewa Menyewa dalam Jual Beli Bidang Tanah yang Sah Dapat Dibatalkan Oleh Pengadilan sebagaimana dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022

Suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata merupakan sebuah tindakan dimana satu individu maupun lebih mengikatkan diri atas satu individu lainnya maupun lebih.

⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 36.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.⁷ Selain itu, Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁸ Demikian dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Permasalahan pada kasus yang dikaji ialah terjadi karena pembeli tidak dapat menikmati tanah yang telah dibelinya termasuk objek sengketa karena dikuasai oleh penyewa. Pembeli (I Nyoman Guna) telah menanyakan dan meminta segera meninggalkan tanah serta memberikan kompensasi sisa sewa, akan tetapi penyewa (I Made Getas) tidak ingin menyerahkan tanah yang dikuasainya karena telah membuat akta sewa menyewa.

Kajian kasus yang diteliti sebagaimana terdapat dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022, objek sengketa pada kasus merupakan sebidang tanah seluas 60 m² yang terletak di Br. Wanasari, Desa dan Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali. Objek sengketa tersebut terikat sewa menyewa pada tahun 2011, yang merupakan sebagian dari sebidang tanah seluas 2340 m² dengan sertipikat hak milik nomor 686/Desa Kintamani yang pada tahun 2017 dilakukan jual beli.

Pembatalan suatu perjanjian adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Para pihak yang mengadakan perjanjian harus seiya, sekata, setuju dan seia mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

⁷ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 1.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 78.

Suatu kesepakatan yang dinyatakan antara kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak dan kemauan dalam mengikatkan diri. Asas kebebasan berkontrak tidaklah bermakna bebas mutlak, karena terdapat pembatasan yang diatur ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang dipahami bahwa tiada kebebasan dalam perjumpaan kehendak yang diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.⁹

Pada kasus Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022, Turut Termohon Kasasi semula Tergugat 1 selaku penjual sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 686/Desa Kintamani yang termasuk objek sengketa tidak mengakui melakukan sewa menyewa pada tahun 2011 seluas 60 m² selama 40 tahun dengan Pemohon Kasasi semula Tergugat 4. Tergugat 1 mengakui bahwa hanya pernah menyewakan kepada Pemohon Kasasi semula Tergugat 3 secara lisan seluas 50 m² dari tanah tersebut pada tahun 2010 selama 10 tahun.

Kesediaan Tergugat 1 pada tahun 2011 yang telah melakukan pembubuhan persetujuan perjanjian sewa menyewa tanah Nomor 07 adalah suatu kekeliruan. Kekeliruan atau kekhilafan tersebut adalah mengenai objek sewa, jangka waktu sewa, dan mengenai pihak penyewa. Kehilafan tersebut mengenai hal yang penting dari apa yang diperjanjikan. Kekhilafan yang terjadi pada Tergugat 1 tidak lepas dari itikad tidak baik dari para penyewa atau pemohon kasasi semula Tergugat 3 dan Tergugat 4 yang memanfaatkan keadaan Tergugat 1 yang buta huruf.

Demikian adanya kekeliruan dan pemanfaatan keadaan bukan merupakan kesepakatan yang sah. Suatu perjanjian sewa menyewa yang tidak memenuhi kesepakatan sebagai syarat subjektif perjanjian maka berakibat hukum yaitu dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan.

Akibat hukum apabila tidak sesuai dengan ketentuan subyektif yaitu bisa batal serta apabila tidak sesuai ketentuan objektif berakibat pembatalan atas hukum. Melalui pemenuhan ketentuan kesepakatan terkait, maka sebuah

⁹ Sigit Irianto, "Pemahaman tentang Pengertian Pasal 1321 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Spektrum Hukum*, (Vol. 17, No. 1, 2020), hlm. 77.

kesepakatan jadi resmi serta mempunyai unsur hukum untuk pihak-pihak yang menyusunnya.¹⁰

Sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, suatu perjanjian harus disertai dengan itikad baik. Itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam perjanjian. Berkaitan hal tersebut teori asas itikad baik sebagaimana dikemukakan Purwahid Patrik bahwa dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad baik yang bersifat objektif. Itikad baik mengacu pada perilaku pihak-pihak dalam perjanjian yang menepati janji mereka sepenuhnya, tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan mengambil keuntungan secara sepihak, dan jujur dalam memenuhi kewajibannya.¹¹

Konsep pelaksanaan itikad baik ini ditujukan kepada pengadilan, yang memberikan wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian dengan mempertimbangkan aspek kepatutan dan keadilan. Demikian dapat dipahami sengketa terkait itikad baik seringkali diselesaikan di pengadilan.

Pelaksanaan itikad baik dalam pengertian subjektif merupakan sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang telah diperlukan telah dipenuhi, yang artinya adanya sikap jujur dan tidak bermaksud menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dapat merugikan pihak lain. Selain itu, segi itikad baik dalam pengertian objektif merupakan tindakan seseorang dalam melaksanakan perjanjian yaitu pada saat melaksanakan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Artinya bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas ketentuan yang benar, yaitu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Itikad baik merupakan suatu elemen penting dalam perjanjian yang mencerminkan kejujuran, kepatutan, kepercayaan, transparansi, ketaatan terhadap norma, dan tindakan yang dilakukan tanpa paksaan. Demikian dalam melakukan

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2004), hlm. 1.

¹¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014), hlm. 130-133.

perjanjian agar tidak terjadi pembatalan perlu adanya itikad baik seperti tidak melakukan pemanfaatan keadaan yang akan menyebabkan kekeliruan dalam membubuhkan persetujuan.

Berkaitan dengan kasus yang diteliti, perbuatan penyewa yang memanfaatkan keadaan Tergugat 1 yang buta huruf adalah dengan tidak beritikad baik demikian termasuk dalam tidak sesuai itikad baik pengertian subjektif yang tidak jujur dan menyembunyikan sesuatu yang buruk sehingga merugikan pihak lain. Sehingga dalam kasus ini tidak terpenuhinya asas itikad baik dalam suatu perjanjian.

Dalam perjanjian sewa menyewa, harga dan jangka waktu sewa menyewa merupakan salah satu unsur *essensialia* yaitu unsur penting yang harus ada dalam perjanjian. Unsur *essensialia* adalah aspek yang penting pada sebuah kesepakatan, maka aspek tersebut secara khusus wajib dimasukkan dalam kesepakatan.¹² Pada kasus yang diteliti, sewa menyewa tanah seluas 60 m² dengan jangka waktu 40 tahun. Walaupun tidak ada ketentuan mengenai batas jangka waktu hak sewa, yang berarti para pihak bebas menentukan dengan adanya kesepakatan.

Dalam kasus telah dibahas bahwa tidak adanya kesepakatan berdasarkan kehendak bebas pihak yang menyewakan. Guna menentukan suatu waktu yang ditentukan patut atau tidak patut berkaitan dengan kebiasaan yang berlaku.

Dalam kasus objek sewa adalah sebidang tanah, untuk kegunaan pribadi perorangan. Hal ini bukan untuk suatu usaha seperti tanaman keras yang diperlukan puluhan tahun, untuk kegunaan hak atas tanah dengan jangka waktu lama berupa hak guna usaha yang dipergunakan untuk mengembangkan usaha dalam hal kegiatan pertanian, peternakan, perkebunan ataupun keperluan pribadi untuk kebutuhan sehari-hari di atas tanah. Tanaman keras untuk usaha perkebunan yang mempunyai kebutuhan masa bersifat puluhan tahun untuk menghasilkan manfaat dari hasil tanam. Jangka waktu hak guna usaha diatur ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang

¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu pemberian paling lama 35 tahun, diperpanjang jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Demikian untuk objek sebidang tanah yang hanya disewakan kegunaan pribadi yang telah lebih dari hak guna usaha tersebut yakni selama 40 tahun dalam kasus objek sewa adalah sebidang tanah tidak sesuai kepatutan dan kebiasaan.

Prinsip kepatutan diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Prinsip ini terkait dengan persyaratan mengenai isi perjanjian yang harus sesuai dengan prinsip kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya. Prinsip ini seharusnya tetap ditegakkan, karena melalui prinsip kepatutan ini, dapat diidentifikasi bagaimana hubungan antara para pihak pada suatu perjanjian ditentukan dan sejalan dengan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat.

Ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu pengaturan bersifat membatasi bukan hanya terhadap hal yang secara jelas terilustrasikan di dalamnya, namun juga terhadap segala sesuatu yang sesuai dengan gagasan pemahaman dan sesuai dengan standar kepantasan, adat istiadat atau peraturan. Adat dalam tatanan berarti bahwa tatanan tidak hanya mengikat apa yang secara eksplisit diakomodasi di dalamnya, tetapi juga semua itu sesuai dengan adat istiadat yang umumnya dianut.¹³

Selain itu kepatutan dan kebiasaan merupakan hal penting dalam suatu perjanjian, kedua unsur tersebut terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Suatu perjanjian yang mengikat para pihak tidak hanya berdasarkan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian itu sendiri, melainkan juga dipengaruhi oleh pertimbangan kepatutan, norma-norma kebiasaan, dan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, suatu perjanjian ditentukan oleh perpaduan antara ketentuan undang-undang yang bersifat mengikat, kesepakatan para pihak, serta norma-norma kebiasaan dan asas-asas kepatutan.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 89.

Pada kasus yang dikaji pada penelitian ini, perjanjian sewa menyewa Nomor 7 dengan pembubuhan persetujuan oleh Turut Termohon Kasasi semula Tergugat 1 merupakan kekeliruan karena penyewa yaitu Pemohon Kasasi semula Tergugat 4 berkolaborasi dengan Tergugat 3 telah memanfaatkan keadaan Tergugat 1 yang buta huruf.

Suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang namun juga diartikan secara luas yaitu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain. Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur mengenai perbuatan melawan hukum dengan unsur-unsur yaitu harus ada perbuatan, yang melawan hukum, harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, harus ada kesalahan, dan harus ada kerugian.

Tindakan Tergugat 1 selau pihak yang menyewakan, keliru menandatangani perjanjian sewa menyewa, hal ini tidak lepas dari itikad tidak baik penyewa yaitu Tergugat 4 dengan kolaborasi Tergugat 3 memanfaatkan keadaan Tergugat 1 yang buta huruf merupakan perbuatan melawan hukum.

Pihak yang menyewakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan yang dilakukan penyewa adalah karena akibat kekeliruannya dalam menandatangani akta sewa menyewa nomor 07 tersebut mengakibatkan penguasaan tanah yang dibeli pembeli menjadi tidak aman dan tenteram.

Perbuatan yang dilakukan penyewa tersebut memenuhi unsur melawan hukum karena berkaitan dengan kewajiban penjual. Ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli pada Pasal 1474 KUH Perdata, penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya, menyerahkan kebendaan yang

dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli, menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Lebih lanjut ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata ditetapkan bahwa yang dimaksud dengan penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah menjamin dua hal yaitu penguasaan barang yang dijual adalah aman dan tentram dan tidak ada cacat tersembunyi pada barang tersebut yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Hal ini merugikan pihak lain yaitu pembeli karena tidak dapat menguasai hak atas tanahnya sepenuhnya dan tidak terpenuhi haknya pembeli, yakni berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari penjual dengan aman dan tenteram. Perbuatannya ada unsur hubungan sebab dan akibat, yaitu karena kekeliruan penjual tidak dapat menikmati hak atas tanahnya dengan aman dan tenteram.

Sedangkan unsur perbuatan yang dilakukan penyewa adalah membuat perjanjian sewa menyewa dengan memanfaatkan keadaan Tergugat 1 yang buta huruf mengenai sewa menyewa yang terjadi jangka waktu 10 tahun seluas 50 m² dengan Tergugat 3. Padahal dalam akta yang dibuat adalah sewa menyewa jangka waktu 40 tahun seluas 60 m² dengan Tergugat 4.

Perbuatan yang dilakukan penyewa tersebut memenuhi unsur melawan hukum karena melanggar ketentuan undang-undang mengenai itikad baik. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebagaimana dikemukakan Subekti bahwa itikad baik mengacu pada perilaku para pihak dalam perjanjian yang memegang teguh janji sepenuhnya, tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan mengambil keuntungan secara sepihak, dan jujur dalam memenuhi kewajibannya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan dan suatu putusan dapat dilaksanakan

sehingga seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁴ Dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap pada Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022 merupakan kepastian bahwa telah di batalkanya perjanjian sewa menyewa, dan disahkannya jual beli. Demikian suatu tindakan dapat dilaksanakan melalui penetapan putusan, yaitu penyewa atau siapa saja yang mendapat hak dari menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong. Putusan pengadilan yang ditetapkan oleh majelis hakim merupakan penegakkan hukum yang bertujuan terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum yang terdapat dalam putusan pengadilan merupakan produk penegak hukum berdasarkan fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis dari hasil proses penyelesaian perkara dalam persidangan.

B. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dan yang Menyewakan Objek Jual Beli Sebelum Adanya Jual Beli sebagaimana dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022

Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait dengan adanya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia. Satjipto Raharjo mengemukakan pengertian perlindungan hukum ialah suatu upaya untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan seseorang dengan cara memberikan hak asasi manusia kepada tiap-tiap individu masyarakat agar mempertahankan kepentingannya tersebut.¹⁵

Berkaitan dengan kajian kasus, I Nyoman Sujindra adalah pihak penjual yang juga selaku pihak yang menyewakan. Sedangkan pihak pembeli adalah I Nyoman Guna yang pada kasus sebagai Termohon Kasasi semula Penggugat.

Pihak yang menyewakan sekaligus penjual telah keliru dan tidak mengakui perjanjian sewa menyewa selama 40 tahun karena telah dimanfaatkan keadaannya

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 160.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 54.

yang buta huruf oleh pihak penyewa. Demikian pihak yang menyewakan sekaligus penjual dalam kajian kasus ini dilindungi dengan dibatalkan perjanjian sewa menyewa dan disahkan nya jual beli oleh pengadilan. Hal ini merupakan suatu upaya untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan pihak yang menyewakan sekaligus penjual sehingga dapat mempertahankan kepentingannya tersebut.

Pihak pembeli merupakan subjek yang berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari penjual. Seorang pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik adalah seorang pembeli yang jujur dan tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli. Hal tersebut sebagaimana dikemukakan pengertian oleh Subekti, Ridwan Khairandy dan Agus Yudha Hernoko pembeli beritikad baik yang pada umumnya tidak mengandung perbedaan signifikan, semua menekankan pada kejujuran, ketidaktahuan pembeli terhadap cacat cela barang tersebut dan menganggap bahwa dia berhadapan dengan orang yang sebenarnya adalah pemilik.¹⁶

Sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, suatu perjanjian harus disertai dengan itikad baik. Itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam perjanjian. Itikad baik artinya dalam melaksanakan perjanjian kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia.¹⁷ Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian yaitu melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.¹⁸

Pengertian pembeli beritikad baik juga terdapat yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1230 K/Sip/1980, bahwa pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli.

¹⁶ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Kepel Press), hlm. 166.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014), hlm. 139.

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur Bandung, 1979), hlm. 56.

Berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan butir ke-IX dirumuskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak, serta pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Maka meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari penjual yang tidak berhak, maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Kriteria pembeli beritikad baik yang diatur SEMA 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bahwa pembeli melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan. Maksudnya pembelian tanah melalui pelelangan umum atau, pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sesuai dengan ketentuan PP 24/1997. Selain itu atau pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yang dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), serta didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. Selain itu pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Jual beli tanah yang diterapkan hukum tanah nasional menerapkan konsep keterbukaan dalam bertransaksi. Maksud keterbukaan tersebut berarti benar-benar terjadi oleh para pihak dan dilaksanakan di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang. Pejabat yang dimaksud adalah PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional

dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat terhadap akta pemindahan hak atas tanah.¹⁹ Hak perorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai baik menggunakan maupun mengambil manfaat atas tanah tersebut.²⁰

Selain itu, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan. Hal ini antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau tanah sebagai objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.

Kemudian mengkaji yurisprudensi, dalam yurisprudensi Putusan MARI Nomor 2318 K/Pdt/2009 dan Putusan MARI Nomor 176 K/Pdt/2011, pembeli beritikad baik telah memenuhi ketentuan resmi untuk mengalihkan hak atas tanah, yaitu pembeli akan dinilai mempunyai itikad baik saat melakukan pembelian objek yang sudah bersertipikat di hadapan PPAT.

Berkaitan kasus pada penelitian ini, Termohon Kasasi semula Penggugat selaku pembeli tanah telah membuat akta jual beli nomor 186/2017 dihadapan PPAT yaitu I Made Yoga Gautama, S.H., M.Kn. serta melakukan balik nama sehingga saat ini sertipikat hak milik atas nama Penggugat.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli patut melindungi pembeli yang beritikad baik untuk menguasai tanah yang dibelinya, yaitu telah menghadap

¹⁹ Fikti Miftakhul Akbar dan Tetti Samosir, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak atas Tanah Akibat Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (studi kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)*", Jurnal Imanot, (Vol. 2, No. 2, 2023), hlm. 553.

²⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2019), hlm. 267.

pejabat yang berwenang membuat akta serta memenuhi kewajiban membayar sejumlah harga yang disepakati.²¹

Demikian telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik karena pembelian tanah dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP 24/1997. Dengan telah membuat akta dihadapan PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik secara lahiriah, formil ataupun materiil.

Akta jual beli merupakan akta PPAT berbentuk autentik yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta autentik tersebut artinya kebenarannya tidak dapat disangkal kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.²² Dengan suatu perjanjian dibuat di hadapan pejabat yang berwenang maka terjaminnya kebenaran dan kepastian mengenai tanggal, tanda tangan, identitas para pihak yang hadir, serta tempat dilaksanakan pembuatan akta. Sehingga berlaku dan dianggap seperti aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya.

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah yang berarti mampu membuktikan keabsahannya dan keasliannya, kekuatan pembuktian formil yaitu yang tercantum dalam akta memang diterangkan oleh para pihak dengan kebenaran tanggal dan waktu beserta identitas para pihak, serta kekuatan pembuktian materiil artinya yang diucapkan oleh para pihak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dengan para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan telah melakukan seperti yang tercantum dalam akta sehingga merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta kecuali ada pembuktian sebaliknya.²³

²¹ Laila M. Rasyid, "Penerapan Norma Adat Terang dan Tunai dalam Praktek Peradilan Perdata", Jurnal Ilmu Hukum Reusam, (Vol. 7, No. 2, 2019), hlm. 5.

²² Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT*, (Surabaya: Perwira Media Nusantara, 2013), hlm. 91.

²³ I Ketut Tjukup, dkk, "Akta Otentik sebagai Alat Bukti dalam Persitiwa Hukum Perdata", Jurnal Acta Comitatus, (Vol. 2, No. 2, 2016), hlm. 186.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan menurut hukum tanah nasional menerapkan syarat terang dan tunai.

Dengan pembuatan akta autentik dihadapan PPAT telah memenuhi syarat terang yang merupakan konsep keterbukaan dalam bertransaksi. Maksud dari sifat terang berarti benar-benar terjadi oleh para pihak dan dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yakni PPAT dengan pembuatan akta autentik. Kemudian perbuatan pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara serentak, baik dibayar seluruhnya atau dibayar sebagian maka telah terpenuhinya syarat tunai.

Demikian telah terpenuhinya syarat formil yaitu formalitas transaksi dari jual beli hak atas tanah. Formalitas yang dimaksud meliputi akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Mengingat jual beli tanah yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 bahwa adanya syarat formil dan materiil yang perlu dipenuhi. Mengenai syarat materiil, yaitu baik penjual maupun pembeli berhak melakukan jual beli serta tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Selain itu objek tanah tidak dalam sengketa dan dapat di jual beli sehingga telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan. Demikian pembeli adalah pembeli yang beritikad baik yang telah memeriksa secara seksama fakta material yaitu data fisik dan keabsahan peralihan hak yaitu data yuridis atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata, dapat dipahami penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Demikian sebaliknya mengenai kewajiban, pembeli wajib

membayar atas barang yang diserahkan. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari penjual. Demikian para pihak dalam jual beli mendapat perlindungan yaitu pembeli mendapat telah membayar dan mendapat kepemilikan, sementara penjual memperoleh uang dan menyerahkan objek jual beli, dimana kedua belah pihak memenuhi prestasi.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli patut melindungi pembeli yang beritikad baik untuk menguasai tanah yang dibelinya, yaitu telah menghadap pejabat yang berwenang membuat akta serta memenuhi kewajiban membayar sejumlah harga yang disepakati. Demikian dalam jual beli diatas sewa menyewa, dengan penjual sekaligus yang menyewakan dilindungi sahnyanya jual beli dengan keduanya memenuhi prestasi yaitu penjual menyerahkan objek jual beli dan memperoleh uang dari pembeli, sedangkan pembeli melakukan pembayaran dan mendapat perlindungan untuk menguasai objek jual beli.

Jual beli yang dibuat dengan bentuk akta autentik serta putusan pengadilan yang menyatakan sah akta jual beli merupakan kepastian hukum bagi pembeli untuk menguasai objek jual beli. Akta autentik memuat kesetaraan dan keseimbangan para pihak sekaligus memberikan perlindungan hukum. Kepastian hukum mengenai pemegang hak atas tanah mewujudkan perlindungan hukum bagi para pihak.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum memberikan adanya pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum. Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua macam yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan untuk mengajukan suatu pendapat kepada subjek hukum sebelum diterbitkan putusan, bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan

perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.²⁴

Berkaitan dengan kasus pada penelitian ini, pembeli yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum yaitu dengan menempuh upaya hukum melalui gugatan di pengadilan terkait kerugian pembeli yang tidak dapat menikmati kepemilikan hak atas tanah sepenuhnya. Demikian hal ini merupakan perlindungan hukum represif sebagaimana menurut Philipus M. Hadjon juga bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan mengajukan upaya hukum melalui lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dilakukan, maka ditarik kesimpulan terkait permasalahan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa dalam jual beli atas bidang tanah yang sah dapat dibatalkan oleh pengadilan sebagaimana dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022 karena terdapat kekeliruan oleh yang menyewakan sehingga kesepakatan tidak sah berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata yang tidak lepas dari itikad tidak baik oleh penyewa.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagaimana dalam Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022 adalah mendapat perlindungan hukum represif dengan disahkan jual beli sebidang tanah karena telah melakukan jual beli atas objek tanah dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, serta pihak yang menyewakan objek jual beli sebelum adanya jual beli yang pada kasus diteliti

²⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

sekaligus pihak penjual tidak mengakui perjanjian sewa menyewa mendapat perlindungan hukum dengan dibatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Prenamedia Group, 2014).
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2014).
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 2007).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya, 2014).
- Prajitno, Andi. *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT*. (Surabaya: Perwira Media Nusantara, 2013).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perdata*. (Bandung: Sumur Bandung, 1979).
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2019).
- Satrio, J. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).
- Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. *Memahami Hukum Perikatan*. (Yogyakarta: Kepel Press).

Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2014).

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2004).

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).

B. Jurnal

Abdul Rokhim. "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa Dalam Kaitannya Dengan Hukum Perjanjian". *Focus UPMI*. (Vol. 6, No. 3, 2017).

Fikti Miftakhul Akbar dan Tetti Samosir. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak atas Tanah Akibat Pemalsuan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (studi kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)". *Jurnal Imanot*. (Vol. 2, No. 2, 2023).

Herlien Budiono. "Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya". *Veritas et Justitia*. (Vol. 2, No. 1, 2016).

Laila M. Rasyid. "Penerapan Norma Adat Terang dan Tunai dalam Praktek Peradilan Perdata". *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*. (Vol. 7, No. 2, 2019).

Sigit Irianto. "Pemahaman tentang Pengertian Pasal 1321 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian". *Jurnal Spektrum Hukum*. (Vol. 17, No. 1, 2020).

C. Perundang-undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 No. 59, TLN No. 3696)*.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (LN Tahun 2021 No. 28, TLN No. 6630).*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
Diterjemahkan oleh R. Subekti. dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2020).

D. Putusan

Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1644 K/Pdt/2022.

_____. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

_____. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

_____. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980.

_____. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2318 K/Pdt/2009.

_____. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 176 K/Pdt/2011.