



Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

Adam Ramadhan, Amanda Mutiara N, Muhammad Nouval Arofah, Selma Dwi Anaya P, Zhufar Atallah Kurniawan, Dwi Aryanti Ramadhani*

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Abstrak: Artikel ini mengkaji tentang asas keadilan dalam putusan pengadilan terkait gugatan wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli apartemen. Kasus wanprestasi sendiri dalam konteks ini sering terjadi karena berbagai faktor seperti keterlambatan penyelesaian proyek, kualitas bangunan yang tidak sesuai, atau pelanggaran terhadap kesepakatan lain dalam perjanjian. Tujuan utama dari penulisan artikel ini adalah untuk menganalisis bagaimana asas keadilan diterapkan oleh hakim dalam memutus perkara-perkara semacam ini, serta faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan oleh pengadilan dalam mencapai putusan yang adil bagi kedua belah pihak. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini juga adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan kasus yang mendalam terhadap beberapa putusan pengadilan terkait gugatan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa asas keadilan diterapkan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, kepastian hukum, dan perlindungan konsumen. Namun, masih terdapat beberapa kendala dalam implementasinya, seperti ketidakseimbangan kekuatan antara pengembang dan konsumen, serta interpretasi hukum yang bervariasi di antara hakim. Sehingga, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman yang lebih mendalam mengenai penerapan asas keadilan dalam putusan pengadilan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

Kata Kunci : Wanprestasi, Asas Keadilan, dan Putusan Pengadilan.

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2667>

*Correspondence: Dwi Aryanti Ramadhani

Email: dwiaryanti@upnvj.ac.id

Received: 31-05-2024

Accepted: 31-05-2024

Published: 07-06-2024



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: This article examines the principle of justice in court decisions related to default lawsuits in apartment sale and purchase binding agreements. Default cases themselves in this context often occur due to various factors such as delays in project completion, inappropriate building quality, or violations of other agreements in the agreement. The main purpose of writing this article is to analyze how the principle of justice is applied by judges in deciding cases of this kind, as well as what factors are considered by the court in reaching a fair decision for both parties. The research method used in this article is also a qualitative research method with an in-depth case approach to several court decisions related to default lawsuits in apartment sale and purchase binding agreements. The results of this study also show that the principle of justice is applied by considering the principles of balancing the rights and obligations of the parties, legal certainty, and consumer protection. However, there are still some obstacles in its implementation, such as the imbalance of power between developers and consumers, as well as varying legal interpretations among judges. Thus, this article is expected to contribute to a deeper understanding of the application of the principle of justice in court decisions in resolving disputes over defaults in apartment sale and purchase binding agreements.

Keywords: Default, Principle of Justice, and Court Decision.

Pendahuluan

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah instrumen hukum yang sering digunakan dalam transaksi jual beli properti di Indonesia, termasuk apartemen. Tujuan PPJB adalah untuk mengikat

kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, dalam suatu kesepakatan sebelum proses jual beli secara hukum dimulai (Miru, 2019). Ketika salah satu pihak tidak memenuhi atau melanggar kesepakatan yang telah ditentukan, PPJB sering menjadi sumber sengketa hukum. Tindakan ini dikenal sebagai "wanprestasi". Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat memenuhi atau melaksanakan sebuah prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam sebuah perjanjian (Jaya, 2017). Ada beberapa hal yang menjadi faktor munculnya wanprestasi antara lain adalah adanya sebuah kesengajaan maupun kelalaian yang dilakukan debitur dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Dalam PPJB apartemen, wanprestasi dapat datang dalam berbagai bentuk, seperti pengembang menunda penyerahan unit apartemen, bangunan tidak memenuhi spesifikasi yang dijanjikan, atau pembeli tidak membayar (Miru, 2018). Sengketa seperti ini biasanya diselesaikan di pengadilan. Di sana, putusan hakim diharapkan mengikuti prinsip keadilan.

Salah satu prinsip utama yang harus digunakan oleh hakim saat menyelesaikan sengketa adalah prinsip asas keadilan. Keadilan tidak hanya berarti memberikan hak kepada orang yang berhak, tetapi juga mempertimbangkan berbagai aspek yang dapat mempengaruhi keadilan sebenarnya bagi kedua belah pihak. Dalam gugatan wanprestasi PPJB apartemen, keadilan harus mempertimbangkan kewajiban dan hak masing-masing pihak, keadaan sebenarnya, dan dampak dari keputusan tersebut terhadap para pihak yang bersengketa (Purna et al., 2023).

Sangat penting untuk memahami secara menyeluruh dasar hukum yang mengatur hubungan antara pengembang dan pembeli apartemen. Ini termasuk mencari tahu tentang peraturan perundang-undangan yang melindungi konsumen saat membeli properti, apa yang harus dilakukan pengembang, dan apa yang dapat dilakukan pembeli jika sesuatu gagal. Dalam kasus jual beli apartemen, konsumen dapat mengalami kerugian materiil maupun imateriil. Kerugian materiil dapat berupa kerugian keuangan, seperti biaya cicilan yang telah dibayarkan, biaya pemeliharaan apartemen, dan potensi keuntungan yang hilang. Sedangkan kerugian imateriil dapat berupa stres, kecemasan, dan rasa tidak nyaman akibat ketidakpastian kepemilikan apartemen (Marlina et al., 2023).

Menurut Pasal 616 KUHP, penyerahan apartemen (benda tidak bergerak) harus diumumkan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620 KUHP, termasuk membukukannya dalam register. Setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diberlakukan, hak milik dan sertifikat tanah Satuan Rumah Susun didaftarkan dan ditransfer sesuai dengan peraturan pelaksanaan dan Pasal 19 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Lalu, Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yang berbunyi "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" (Intan, 2020).

Ada beberapa Kasus wanprestasi dalam jual beli apartemen yang terjadi, salah satunya kasus Apartemen Meikarta yang mana proyek apartemen Meikarta di Cikarang, Bekasi, banyak pembeli

yang merasa dirugikan karena pembangunan unit apartemen yang tidak sesuai dengan waktu yang dijanjikan. Selain itu, ada juga keluhan mengenai spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan yang disebutkan dalam brosur yang dikirimkan. Lalu ada kasus pada proyek Green Pramuka City di Jakarta yang juga menghadapi masalah wanprestasi. Para pembeli mengajukan gugatan karena lamanya serah terima unit apartemen, perubahan desain, dan fasilitas yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Lalu juga ada kasus mengenai Apartemen Signature Park Grande yang mana Pembeli apartemen di Signature Park Grande di Jakarta Timur menggugat pengembangnya karena kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan yang tercantum dalam brosur penawaran dan keterlambatan serah terima unit. Kasus ini berakhir dengan pembeli menuntut kompensasi. Beberapa kasus tersebut menunjukkan berbagai jenis kegagalan dalam jual beli apartemen, mulai dari serah terima unit yang tertunda, spesifikasi yang tidak sesuai, hingga perubahan fasilitas yang tidak diumumkan sebelumnya. Masing-masing kasus juga menjelaskan bagaimana pembeli menggunakan jalur hukum untuk memperjuangkan hak mereka dan mendapatkan keadilan (Akhyar et al., 2023).

Pada penelitian ini kami melihat Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terdapat gugatan Wanprestasi yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 390/Pdt.G/2023/PN Jakarta Selatan tertanggal 28 April 2023. Pada Putusan ini Hakim mengabulkan Sebagian dari permohonan penggugat dan tidak menerima gugatan Penggugat selain dan selebihnya, Penggugat merasa Tergugat tidak memenuhi prestasinya, dikarenakan Apartemen tersebut tidak kunjung diserahkan, meskipun sudah jatuh tempo/tanggal yang sudah disepakati pada perjanjian tersebut. Menurut **Pasal 1267 KUHPerdara** menegaskan bahwa : *“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dapat dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”* (Subekti & Tjitrosudibio. 2014).

Segala cara sudah dilakukan Penggugat, seperti Surat Permohonan Pengembalian Uang atas Pembelian Apartemen tersebut, Surat Teguran/Somasi 1, 2 dan terakhir. Hal ini dilakukan agar Penggugat bisa mendapatkan hak-hak yang seharusnya diterima, dikarenakan tetap tidak ada kepastian dari Tergugat. Maka, Penggugat melaporkan hal ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan apa yang ada dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu, dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang fenomena wanprestasi dalam penyerahan unit apartemen dari perspektif hukum dan praktik. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi yang berharga bagi para pihak yang terlibat dalam industri properti, termasuk pengembang, pembeli, profesional hukum, dan pihak terkait. Melihat dari apa yang kami paparkan dalam latar belakang, kami merumuskan beberapa rumusan masalah, diantaranya:

1. Apakah yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam jual beli apartemen?
2. Apakah yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan kasus wanprestasi jual beli apartemen telah memenuhi asas keadilan bagi para pihak?

Metode Penelitian

Pada Penelitian ini kami menggunakan metode penelitian Kualitatif. Menurut Sugiono yang dikutip oleh Yusriani, ia mengungkapkan bahwa penelitian kualitatif berbasis pada filsafat postpositivisme, yang digunakan untuk melakukan penelitian pada kondisi obyek yang alamiah. Peneliti adalah instrumen utama dalam penelitian ini, dan teknik pengumpulan data digunakan secara triangulasi (gabungan), dan analisis data dilakukan secara induktif atau kualitatif. Hasil penelitian kualitatif lebih menekankan pentingnya daripada generalisasi (Hasan, 2022). Lalu, penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis-Normatif, sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini akan menggunakan sumber hukum yang sudah ada melalui pendekatan perundang-undangan (perspektif perundang-undangan). Dengan kata lain, teknik yang digunakan berpusat pada analisis tekstual dari teks hukum. Selain itu, sebagai penelitian hukum normatif, penelitian ini dapat mencakup penelitian tentang asas-asas hukum, sinkronisasi peraturan perundang-undangan, sistematika hukum, inventaris hukum positif, dan upaya untuk menemukan hukum *in concreto* (Rohman, 2021).

Hasil dan Pembahasan

1. Hal-hal yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen

Wanprestasi atau ingkar janji adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban atau prestasi sebagaimana yang ditentukan dan disepakati dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Sebagaimana yang terdapat dalam Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkannya lebih dahulu. Biasanya teguran itu disebut dengan "somasi". Wanprestasi memiliki hubungan erat dengan somasi. Somasi diatur dalam **Pasal 1238 KUHPer dan Pasal 1243 KUHPer**. Ketika tidak ditentukan tenggang waktunya dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi, maka kreditur perlu untuk memberi peringatan atau menegur debitur untuk segera melakukan kewajibannya. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa, seperti tidak melakukan prestasi, melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, dan melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat waktu (terlambat) (Putra et al., 2023).

Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan Gugatan Wanprestasi merupakan sebuah permohonan ke pengadilan untuk mengadili perkara yang disebabkan dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian oleh kreditur. Salah satu contoh perkara wanprestasi adalah Gugatan Wanprestasi yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor register perkara No.390/Pdt.G/2023/PN Jakarta Selatan tertanggal 28 April 2023 merupakan gugatan wanprestasi dengan disertai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Pada kasus ini terdapat dua pihak yang berperkara, yaitu antara **PENGGUGAT** yaitu Benedicta Mutiara Suwita, Subjek hukum perorangan yang diwakili oleh Jaya Putra Zaga, S.H.,M.H dan Irving Jensen Zagoto, S.H. sebagai kuasa hukum dari Penggugat dan **TERGUGAT** yaitu PT Bangun Lintas Selaras sebuah Subjek hukum badan usaha berbadan

hukum yang merupakan perusahaan terbatas yang didirikan atas hukum Indonesia dan beralamat di Marba Center Jl. Tebet Barat Dalam Raya No. 38, RT/RW: 014/003, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan 12810. Dimana dalam kasus ini, pihak Penggugat membeli Satu Unit Apartemen kepada Tergugat, tetapi sampai masa jatuh tempo yang terdapat dalam Perjanjian Jual Beli hunian apartemen belum juga diterima oleh Penggugat.

Dalam perkara wanprestasi biasanya yang menjadi objek pokok perkara adalah tidak dilaksanakannya suatu prestasi, terlambatnya menjalankan suatu prestasi, dan tidak menjalankan suatu prestasi sebagaimana mestinya oleh para pihak yang wajib memberikan prestasi atau bisa disebut sebagai seorang debitur (Sahlepi et al., 2023). Selain itu, Dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa pada umumnya yang dituntut atau digugat oleh Penggugat dalam sebuah persidangan umumnya karena tidak menjalankan perjanjian sebagaimana mestinya seperti tidak untuk berbuat sesuatu, tidak memberi sesuatu dan melakukan perbuatan yang dilarang dari perjanjian. Dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor register perkara No.390/Pdt.G/2023/PN Jakarta Selatan objek yang diperkarakan adalah Tergugat tidak menjalankan prestasinya untuk mengerjakan dan menyelesaikan satu unit apartemen dengan jangka waktu yang telah diberikan sehingga dapat disebut sebagai suatu perbuatan yang mengingkari perjanjian atau wanprestasi.

Menurut **Pasal 1 angka 1 Undang-Undang tentang Rumah Susun**: "*Rumah Susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.*"

Pelaksanaan akad jual beli apartemen tidak dapat dilakukan secara sepihak atau juga secara sembarangan dikarenakan dalam pelaksanaannya keputusan yang diambil harus bersifat sah atau legal di hadapan hukum. Membeli apartemen tidaklah sama dengan membeli buah atau sayuran yang di jual di pasaran, karena dalam sebabnya apartemen sudah masuk dalam jenis properti yang lebih lanjutnya akan dikenakan berbagai hak dan kewajiban bangunan.

Maka dari itu, dalam pemindahtanganan apartemen dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya haruslah memiliki dasar hukum yang jelas supaya tidak menimbulkan salah paham antara kedua belah pihak mengenai hak milik apartemen. Aturan dan Hukum dalam Jual Beli Apartemen diatur dalam **Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**. Dengan adanya peraturan perundang-undangan tersebut jual beli rumah susun tidak bisa lagi dilakukan tanpa legalitas yang jelas di mata hukum. Dalam kepemilikannya apartemen haruslah dibuktikan dengan SHMSRS, sehingga AJB (Akta Jual Beli) Apartemen harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai orang yang bertugas melakukan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang nantinya akta tersebut akan dijadikan bahan dasar untuk mendaftarkan terkait perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perjanjian mengenai jual beli atas satuan rumah susun diatur dalam **Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011** yang menyatakan bahwa:

“(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.

(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;*
- b. kepemilikan IMB;*
- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;*
- d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan*
- e. hal yang diperjanjikan.”*

Dalam **Pasal 1320 KUHPerdota** yang berbunyi: *“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Perjanjian Jual Beli dapat dilakukan sebelum bangunan apartemen selesai dibangun. Mengacu pada Peraturan Menteri PUPR NO. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang juga memuat tentang Rumah Susun pada Pasal 3 angka 2, pemilik bangunan atau pelaku yang memiliki bangunan dapat melakukan pemasaran pembangunan rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan (Muda, 2023). Pada umumnya, PPJB dibuat sebagai simbol kesepakatan awal agar kesepakatan jual beli terlaksana di kemudian hari. PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara pembeli dan penjual dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Dalam buku III KUHPer Pasal 1319 yang berbunyi: *“Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.*

PPJB harus dilakukan dihadapan Notaris dan ditandatangani oleh para pihak. Di dalam PPJB memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak dan juga terdapat klausul AJB yang akan ditandatangani di hadapan PPAT setelah semua persyaratan jual beli telah memenuhi syarat. Dalam kasus ini, kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.:17/BLS/-AC/IX/2016** yang ditandatangani dan di legalisasi di hadapan Notaris tertanggal 20 September 2016 yang selanjutnya disebut **PPJB No.17 Tahun 2016**. Perjanjian tersebut mengikat para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat dalam sebuah akad jual beli dari antara para pihak berupa sebuah Satuan Rumah Susun berupa Hunian yang bernama Allegra Condominium yang bertempat di Jl. Kemang Raya No. 59, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Lantai 3 Tipe B Nomor B.05 dengan luas 176 meter persegi dengan kesepakatan harga sebesar **Rp4.598.000.000** (empat milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) sudah termasuk PPN 10%. Dalam perjanjian tersebut terdapat rincian pembayaran yang telah dilunasi oleh penggugat sejak 19 Oktober 2016. Dalam perjanjian juga

terdapat waktu jatuh tempo atau diserahkan unit oleh Tergugat yaitu selambat-lambatnya pada tanggal **31 Januari 2017**. Namun, Sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan tidak ada Itikad baik atau *Goodwill* dari Tergugat untuk memberikan kepastian untuk penyelesaian prestasi sesuai dengan jangka waktu pada perjanjian tersebut (Basuki et al., 2023).

Segala itikad baik dari Penggugat terhadap Tergugat dengan menagih penyelesaian satu unit satuan rumah susun tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat. Sehingga pada 8 Maret 2023 Penggugat melayangkan surat Permohonan Pengembalian Uang (*refund*) atas pembelian Unit Apartemen tersebut tetapi Tergugat tidak menanggapi surat permohonan tersebut. Hingga akhirnya Tergugat mengirimkan sebuah surat somasi tertanggal 21 Maret 2023 dan 31 Maret 2023 tetapi Tergugat tetap tidak menanggapi. Surat Somasi ini bertujuan untuk Menurut Teori lembaga somasi pasal 1238 KUHPerdato merupakan teguran atau peringatan kepada pihak yang lalai dan tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dimana dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan kapan prestasi itu harus dipenuhi. Dalam pasal 1238 KUH Perdata dijelaskan bahwa:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Selain itu, dalam gugatan ini Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Tergugat atas tidak dilaksanakannya perbuatan yang diperjanjikan yang mana hal tersebut merupakan hak dari Penggugat. Dasar Penggugat tersebut terdapat dalam **Pasal 1243 KUH Perdata** yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Selain itu, dasar diajukannya gugatan juga dicantumkan dalam **Pasal 1267 KUH Perdata** yang menyatakan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Dalam gugatannya Penggugat telah merincikan kerugian yang dialami oleh penggugat akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat sehingga gugatannya menjadi jelas dan memiliki dasar (Bhakti, et al., 2023). Kerugian yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan Wanprestasinya yaitu sebesar **Rp4.598.000.000** (empat milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) yang berasal dari harga unit apartemen. Selain itu, kerugian dari denda keterlambatan penyelesaian dan penyerahan unit yang mengacu pada ketentuan **Pasal 5 ayat (2) huruf c PPJB No. 17/2016** yakni, sebesar **Rp125.400.000** (seratus dua puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), Denda Keterlambatan Pengembalian Pembayaran (*refund*), yang mengacu pada (**PP No. 12/2021**) yakni, sebesar **Rp4.180.000** (empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah). Terakhir, Ganti Rugi/Bunga Hilangnya Manfaat, yang didasarkan pada **Pasal 1250 paragraf (1) KUHPer jo. Pasal 1767 KUHPer** yakni, sebesar **Rp1.504.800.000** (satu milyar lima ratus empat

juta delapan ratus ribu rupiah)

Dalam Gugatannya Penggugat juga meminta kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Objek perjanjian yaitu Allegra Condominium milik Tergugat. Sita Jaminan merupakan sebuah hal yang umum dimintakan oleh Penggugat dalam perkara wanprestasi. Menurut **Sudikno Mertokusumo** dalam buku *Hukum Acara Perdata Indonesia* (hal.93), yang menyatakan bahwa:

“Sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menuangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat.”

Selain itu, Menurut **M. Yahya Harahap** dalam buku yang sama (hal. 339), yang menyatakan bahwa:

“Pada pokoknya sita jaminan bertujuan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan.”

Sita Jaminan yang ditunjukkan oleh Penggugat bertujuan untuk melindungi kepentingan Penggugat dari itikad buruk Tergugat dan agar pada saat putusan berkekuatan hukum tetap, gugatan tidak hampa (*illusoir*) dengan tidak adanya pertanggungjawaban dari Tergugat untuk melaksanakan kewajiban hukumnya padahal telah diberikan waktu yang cukup lama (6 tahun lebih). Dasar Penggugat untuk mengajukan pemberian sita jaminan terdapat dalam **Pasal 227 ayat (1) HIR**, yang mengatur sebagai berikut:

“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

Selain permohonan sita jaminan, Penggugat juga meminta kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta atau dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) selain itu dapat dikenal juga sebagai Putusan Provisi. Putusan serta merta adalah putusan yang dapat dilaksanakan serta merta. Artinya, putusan yang dijatuhkan dapat langsung dieksekusi, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam **pasal 180 ayat (1) HIR** dijelaskan bahwa:

“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan. Akan tetapi hal menjalankan dahulu, keputusan ini sekali-kali tidak dapat menyebabkan orang disandera.”

Tujuan dari Penggugat meminta putusan serta merta adalah untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek perjanjian walaupun belum ada putusan inkrah yang berguna untuk

melindungi objek Perjanjian dari itikad buruk Tergugat. Dalam petitum yang terakhir, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum tergugat dengan membayar uang sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara *a quo* terhitung 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan dan diberitahukan kepada Tergugat sampai putusan *a quo* dilaksanakan seluruhnya oleh Tergugat. Dalam Pasal 606a dan 606b *Rechtsverordering* (RV) dijelaskan bahwa:

“Sepanjang waktu keputusan Hakim mengandung keputusan untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

2. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan Kasus Wanprestasi Jual Beli Apartemen telah/tidak memenuhi Asas Keadilan bagi Para Pihak

Putusan adalah salah satu bentuk penyelesaian perkara yang dibuat oleh pengadilan. Menurut M. Yahya Harahap yang dikutip oleh Nur Iftitah Isnantiana dalam artikelnya, putusan adalah hasil dari pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh hakim. Setelah pemeriksaan selesai, sesuai dengan **Pasal 178 HIR/189 RBG**, hakim harus melakukan musyawarah untuk membuat keputusan yang akan diputuskan. Berdasarkan jawaban Tergugat, replik Tergugat, duplik Tergugat, pembuktian, dan kesimpulan dari kedua belah pihak, pemeriksaan dianggap selesai. Prinsip-prinsip putusan yang harus diterapkan dalam putusan harus dipertimbangkan sebelum membahas apakah putusan hakim salah atau tidak. Pada hakikatnya, **Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman** dan **Pasal 178 HIR/189 RBG** menyediakan pondasi untuk hal-hal ini (Nur, 2017).

Putusan sangat berkaitan erat dengan Hakim, dikarenakan Hakim adalah sosok yang menentukan/mengadili suatu perkara dalam pengadilan tersebut. Hakim selalu dihadapkan pada peristiwa nyata di mana mereka harus memberikan pilihan atau pertimbangan yang dapat diterima secara nalar dalam putusan mereka, yang memiliki kekuatan mengikat sebagai hukum dan sumber hukum (yurisprudensi). Perlu kita ketahui bahwa, akhir dari proses persidangan adalah keputusan hakim, yang menentukan nasib para pihak yang berperkara. Keputusan ini didukung oleh dasar-dasar yang kuat di balik ketukan palu dan kalimat sakral, "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Mempelajari dasar putusan hakim meningkatkan pemahaman tentang keadilan dan kepastian hukum dalam sistem peradilan. Putusan yang dibuat oleh hakim memiliki dua tujuan: untuk menakut-nakuti orang lain dan mencegah pelaku melakukan kesalahan yang sama untuk memberikan efek jera kepada mereka (Rosadi, 2016).

Dalam proses memutus perkara, hakim dapat mempertimbangkan tiga kategori. *Equity infra* (atau *intra*) *legem*, *Equity praeter legem*, dan *Equity contra legem* adalah tiga jenis *Equity*. Di bidang hukum perdata, beberapa ahli hukum menganggap *equity* sebagai kategori keempat, yaitu putusan yang didasarkan pada *ex aequo et bono*. Putusan seperti ini tidak harus berkaitan dengan pertimbangan undang-undang, artinya mereka tidak harus sepenuhnya berkaitan dengan pertimbangan undang-undang. Setiap kelompok *equity* tersebut memiliki karakteristik

unik (Vivi, 2020). Melihat dari **Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.** mengenai Gugatan Perdata Wanprestasi (Tergugat tidak memenuhi perjanjian yang sudah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat). Dalam putusan tersebut, dasar putusan hakim didasarkan pada pertimbangan hukum yang mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kasus ini putusan Hakim memutuskan berdasar pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Satuan Rumah Susun “Allegra Condominium” dengan Nomor 17/BLS-AC/IX/2016. Hal ini dikarenakan terdapat perjanjian antara kedua belah pihak yang sama-sama menyetujui perjanjian tersebut dan terdapat legalisasi dari Notaris di Jakarta dengan Nomor 051/Leg/IX/2016. Lalu, Berdasar pada Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), Pasal 1243 KUHPer, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Jo. PP 12 tahun 2021, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil. Lalu, Hakim pada putusan ini juga merujuk pada yurisprudensi dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dalam menetapkan putusan.

Pada Putusan ini, Tergugat terbukti tidak menjalani prestasinya yang sesuai dengan perjanjian tersebut, hal ini dikarenakan Penggugat sudah membayar penuh dan tuntas dengan total sebesar Rp4.598.000.000,- (empat milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) termasuk PPN 10% atas pembelian Unit Apartemen dari Tergugat dengan bukti kwitansi pembayaran pertama hingga ketiga. Lalu, Tergugat terbukti tidak menjalani kewajibannya atau disebut juga dengan melakukan perbuatan wanprestasi, dikarenakan tidak ada serah terima unit oleh Tergugat ke Penggugat pada waktu yang sudah tertulis dalam Perjanjian yaitu selambat-lambatnya pada 31 Januari 2017, Tergugat juga tidak memberi kepastian pada Penggugat kapan akan diberikan unit yang sudah dibayar tersebut, dalam hal ini didasarkan oleh Pasal 163 HIR. Perbuatan itu pun juga dapat memenuhi unsur pasal 1243 KUHPer yaitu unsur “Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati”.

Penggugat meminta dalam gugatannya untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Satuan Rumah Susun “Allegra Condominium”, karena Tergugat lalai dalam menyerahkan unit yang dibeli Penggugat tepat pada waktunya dan kondisi unit yang dibangun Tergugat masih kurang layak. Maka dari itu Hakim mengabulkan permintaan dari Penggugat atas dasar Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Jo. PP 12 tahun 2021. Lalu, Hakim mengabulkan isi petitum angka 4 yang isinya menghukum Tergugat untuk Mengembalikan uang atas pembelian Unit Apartemen tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibatalkan dan permohonan tersebut sesuai dengan ketentuan yang menjadi dasar hakim dalam memutus perkara ini, yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Jo. PP 12 tahun 2021.

Meskipun begitu, Hakim pun menolak permohonan Penggugat yang merugikan pihak lain yang berdasar pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil. Aturan ini menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak

menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut diatas, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, dan Majelis dalam persidangan perkara *a quo* tidak ada menetapkan tentang besarnya uang jaminan tersebut. Seperti dalam putusan ini, gugatan dari penggugat mengenai denda keterlambatan pengembalian uang, Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi/bunga hilangnya manfaat/keuntungan sebesar 6% selama 6 tahun lebih, dan mengenai Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*).

Pada perkara yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Hakim memutuskan bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat Sebagian dikabulkan dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. Oleh karena gugatan dikabulkan sebagian maka Tergugat ada di pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan sebagaimana amar putusan.

Jika kami lihat dari apa yang diadili oleh majelis hakim pada perkara dengan nomor 390/Pdt.G/2023/PN Jkt. Sel. dan apa yang menjadi dasar hakim untuk memutuskan pada perkara ini **telah telah tepat dalam menerapkan hukum dalam perkara Putusan NO.390/Pdt.G/2023/PN Jkt. Sel. dan kami setuju** dengan apa yang dikabulkan dan majelis hakim terhadap gugatan dari pihak Penggugat. Hal ini pun sesuai dengan tujuan sejatinya putusan hakim di pengadilan yang mana prinsip utama dari putusan pengadilan adalah sebagai berikut: **pertama**, hakim harus memiliki solusi autoritatif untuk menyelesaikan masalah hukum yang dihadapi oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat); **kedua**, mereka harus efektif —cepat, mudah, dan murah— karena tidak ada keadilan yang tertunda; **ketiga**, mereka harus sesuai dengan tujuan undang undang yang mendasari putusan mereka; **keempat**, putusan pengadilan harus memiliki unsur stabilitas; dan **kelima**, putusan hakim harus ada *fairness*, yaitu memberi kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara (Wantu, 2012).

Melihat dari apa yang diadili pada putusan ini, hakim mencerminkan unsur keadilan, karena Hakim juga menolak permintaan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam **Pasal 180 ayat (1) HIR**. Hal ini menunjukkan bahwa hakim memastikan putusan yang dikeluarkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hakim juga memberikan pertimbangan yang cermat terhadap argumen yang diajukan oleh kedua belah pihak, seperti penolakan terhadap argumen yang tidak didukung oleh bukti autentik atau putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini menunjukkan bahwa hakim memastikan putusan didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan relevan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Hakim juga memastikan bahwa putusan yang dikeluarkan tidak hanya berdasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan, tetapi juga mempertimbangkan prinsip keadilan dan kepatuhan terhadap hukum. Hal ini menunjukkan bahwa hakim berusaha untuk memberikan keputusan yang adil dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Terlihat bahwa putusan hakim dalam kasus tersebut telah memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum

yang berlaku dan berusaha untuk memberikan keputusan yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum dan keadilan.

Hal ini juga disampaikan oleh Sutrisno dkk pada penelitiannya yang berjudul “Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi”, mereka mengatakan bahwa asas keadilan merupakan dimana hakim harus mempertimbangkan hukum alami masyarakat, yang terdiri dari adat istiadat dan peraturan hukum yang tidak tertulis. Rasa keadilan terhadap individu, kelompok, dan masyarakat harus dibedakan dalam hal ini. Selain itu, rasa keadilan dalam suatu masyarakat belum tentu sama dengan rasa keadilan dalam masyarakat lain. Karena itu, ketika hakim memiliki asas keadilan, misalnya, sebagai dasar untuk membuat keputusannya, hakim harus memiliki kemampuan untuk menjelaskan semua hal ini saat membuat keputusannya (Sutrisno, 2020).

Perlu kita ketahui, bahwa hakim tidak hanya bertugas sebatas menegakkan hukum, akan tetapi mereka juga bertanggung jawab untuk memberikan keadilan kepada para pencari keadilan melalui putusan pengadilan yang sah. Agar keputusan hakim benar-benar menggambarkan keadilan, mereka sangat memerlukan filosofi hukum. Secara prosedural dan substansial, keadilan dapat dilihat dari sudut pandang filsafat hukum. Keadilan substansial diperoleh dengan menggali nilai-nilai yang tumbuh dan hidup dalam masyarakat, sedangkan keadilan prosedural didefinisikan sebagai keadilan yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Memang, ketika hakim mempertimbangkan keputusan hukumnya, peraturan perundang-undangan harus menjadi rujukan mereka. Tetapi hakim juga harus memeriksa peraturan perundang-undangan tersebut dari sudut pandang filsafat hukum (Hatajulu, 2015).

Simpulan

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen sering kali disebabkan oleh beberapa faktor utama. Pertama, ketidakmampuan atau kelalaian pihak pengembang dalam memenuhi kewajiban sesuai perjanjian yang disepakati. Hal ini bisa terjadi karena keterlambatan dalam menyelesaikan pembangunan atau penyerahan unit apartemen yang tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Faktor lain adalah pelanggaran perjanjian yang disengaja, di mana pihak pengembang mungkin tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban mereka atau bahkan mencoba untuk mengelak dari tanggung jawabnya. Selain itu, ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam dokumen perjanjian juga dapat menjadi pemicu utama terjadinya wanprestasi, di mana syarat dan ketentuan yang tidak jelas dapat menimbulkan salah tafsir dan perselisihan di kemudian hari.

Kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN Jakarta Selatan adalah contoh konkret dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen. Dalam kasus ini, penggugat, Benedicta Mutiara Suwita, tidak menerima unit apartemen yang dibeli dari

tergugat, PT Bangun Lintas Selaras, meskipun pembayaran telah dilakukan penuh. Tidak adanya penyerahan unit hingga batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian, yakni 31 Januari 2017, menunjukkan ketidakmampuan tergugat dalam memenuhi kewajibannya. Upaya penggugat untuk meminta pengembalian dana juga tidak ditanggapi oleh tergugat, yang mengarah pada gugatan wanprestasi dengan permohonan sita jaminan. Dasar hukum gugatan ini termasuk ketentuan dalam Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdara yang mengatur tentang wanprestasi dan penggantian kerugian akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan, serta peraturan lainnya yang relevan. Dalam putusannya, hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk pengembalian dana dan membatalkan perjanjian, mencerminkan penerapan hukum yang mengacu pada perjanjian dan peraturan yang berlaku, namun menolak permohonan putusan serta merta yang bisa merugikan pihak lain tanpa adanya jaminan yang cukup.

Daftar Pustaka

- Aeykel, M., Danialsyah, D., & Purba, I. G. (2023). Pertanggung jawaban pelaku tindak pidana penggelapan yang dilakukan karyawan toko emas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 2284/Pid.B/2022/PN Mdn). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 141-153. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.454>
- Ahmad Miru, & Yodo, S. (2019). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Depok: Rajagrafindo Persada.
- Ahmad Miru. (2018). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Depok: Rajagrafindo Persada.
- Arianto, A., Mustamam, M., & Marlina, M. (2023). Perlindungan hukum terhadap anak korban tindak pidana pelecehan seksual (Studi di Kepolisian Resor Subulussalam). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 18-33. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.446>
- Ariyanti, V. (2020, Oktober). Equity sebagai dasar pertimbangan putusan hakim dalam menyelesaikan perkara pidana perempuan. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 63-84.
- Bhakti, R. T. A. (2019). Perlindungan hukum konsumen properti atas sistem pre project selling di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 7(1).
- Dalimunthe, S. N., & Rizkianti, W. (2020, Juli). Jual beli apartemen kepada pihak ketiga atas dasar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). *ADIL: Jurnal Hukum*, 11(1), 69-86.
- Darma, A. S., Widjajaatmadja, D. A. R., & Basuki, B. (2023). Perlindungan hukum kepada konsumen selaku pembeli beritikad baik terhadap pembelian properti jenis apartemen yang pembangunan tidak terealisasi. *Journal of Legal Research*, 5(1).
- Hasan, M., Harahap, T. K., Hasibuan, S., Rodliyah, I., Thalhah, S. Z., Rakhman, C. U., ... Hasyim, S. H. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV TAHTA MEDIA GROUP.
- Hutajulu, M. J. (2015). Filsafat hukum dalam putusan pengadilan/hakim. *Refleksi Hukum*, 9(1), 91-100.
- Isnantiana, N. I. (2017, Juni). Legal reasoning hakim dalam pengambilan putusan perkara di pengadilan. *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam*, 18(2), 41-56.

- Jaya, W. J. (2017). Wanprestasi pengusaha Toko Mitra Makmur Kakap dalam perjanjian jual beli rokok pada pengusaha UD. Langgeng Jaya di Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya. Kalimantan Barat: Universitas Tanjungpura.
- Karim, A. S., Mustamam, M., & Purba, N. (2023). Penyelesaian pelanggaran kode etik terhadap oknum anggota polisi Satuan Lalu Lintas yang melakukan pungutan liar (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Polda Sumut). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 77-90. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.449>
- Lahagu, P., Ndraha, A. B., & Halawa, O. (2023). Pengaruh efikasi diri terhadap perencanaan karir pegawai dengan motivasi karir sebagai variabel mediasi pada Kantor Camat Medang Deras Kabupaten Batu Bara. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 1-18. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.390>
- Manullang, R. (2018). *Dari Tanah Jadi Ruko*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Muda, A. H. S., Lubis, M. Y., & Mustamam, M. (2023). Analisis yuridis pemalsuan dokumen tanah di Deli Serdang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 1871/Pid.B/2022/PN.Lbp). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 19-33. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.39>
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Palapa, J. (2020, Juni). Penyelesaian debitur wanprestasi dengan jaminan fidusia. *Sol Justicia*, 3(1), 26-38.
- Pasaribu, A. S., Akhyar, A., & Purba, N. (2023). Penegakan hukum terhadap pecandu dan penyalahguna narkoba menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009 tentang Narkotika (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 296/Pid.Sus/2021/PN.Kis). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 1-17. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.445>
- Rohman, M. N. (2021). Tinjauan yuridis normatif terhadap regulasi mata uang kripto (crypto currency) di Indonesia. *Jurnal Supremasi*, 11(2), 1-10.
- Rosadi, E. (2016, April). Putusan hakim yang berkeadilan. *Badamai Law Journal*, 1(1), 381-400.
- Sadewo, D. A., Purba, N., & Akhyar, A. (2023). Penerapan sanksi kode etik terhadap oknum anggota Brimob yang melakukan pelanggaran etik kepolisian (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 34-49. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.447>
- Siburian, M. R., Marzuki, M., & Putra, P. S. (2023). Restoratif justice terhadap penanganan tindak pidana penyalahgunaan narkoba (Studi di Polres Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 50-62. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.460>
- Sitepu, K. A. B., Lubis, Y., & Sahlepi, M. A. (2023). Peran penyidik dalam mengungkap pelaku tindak pidana pembunuhan berencana disertai dengan mutilasi (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 63-76. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.448>
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2014). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Sulistiani, Hafrida, & Monita, Y. (2023). Dasar pertimbangan hakim dalam memberikan putusan lepas (onslag) terhadap pelaku tindak pidana korupsi. *Pampas: Journal of Criminal*, 4(1), 62-73.

-
- Sutrisno, Puluhawa, F., & Tijow, L. M. (2020, Oktober). Penerapan asas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan dalam putusan hakim tindak pidana korupsi. *Gorontalo Law Review*, 3(2), 168-187.
- Wantu, F. M. (2012, September). Mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam putusan hakim di peradilan perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3), 480-489.
- Wijaya, A., & Ananta, W. P. (2017). *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.