



Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali

Addina Sabylla Ahsanicka¹, Nadira Fariza Sukma², Nadiyah Farhah Mashuri^{3*}, Ruth Hanna Nainggolan⁴, Shafira El Zahra⁵, Dwi Aryanti Ramadhani⁶

^{1,2,3,4,5,6}Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta; nadiyahfarhah06@gmail.com

Abstrak: Tujuan dari penelitian ini untuk dapat memahami dan menganalisis pembuktian terhadap tergugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dan dapat memahami dan menganalisis penyelesaian hukum berdasarkan putusan hakim pada kasus putusan Pengadilan Negeri Denpasar. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan menganalisis data-data terkait wanprestasi yang terjadi. Hasil dari penelitian ini membuktikan Identifikasi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah pelanggaran oleh Tergugat terhadap perjanjian yang dibuat sebelumnya. Tergugat tidak mampu memenuhi perjanjian yang disepakati dengan Penggugat di depan Notaris I Wayan Sugitha dan mengulur waktu untuk membayar Tahap III. Kepastian hukum ditunjukkan dalam putusan hakim yang menolak kasasi Tuan Hendra Pangestu karena Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi Pasal 1 huruf b Akta Notaris Nomor 12. Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp500.000,00 karena kasasinya ditolak dan Tergugat dinyatakan kalah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah, Kabupaten Badung

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2792>

*Correspondence: Nadiyah Farhah Mashuri

Email: nadiyahfarhah06@gmail.com

Received: 12-06-2024

Accepted: 19-06-2024

Published: 26-06-2024



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: *The aim of this research is to be able to understand and analyze the evidence against defendants who have committed acts of breach of contract and to be able to understand and analyze legal settlements based on the judge's decision in the Denpasar District Court decision case. The research method used is qualitative by analyzing data related to defaults that occur. The results of this research prove that the identification of defaults in land sale and purchase agreements in Badung Regency, Bali Province is a violation by the Defendant of previously made agreements. The Defendant was unable to fulfill the agreement agreed with the Plaintiff in front of Notary I Wayan Sugitha and was delaying time to pay Phase III. Legal certainty is shown in the judge's decision which rejected Mr. Hendra Pangestu's appeal because the Defendant committed a breach of contract by not complying with Article 1 letter b of Notarial Deed Number 12. The judge sentenced the Defendant to pay court costs of Rp. 500,000.00 because the cassation was rejected and the Defendant was declared defeated.*

Keywords: *Legal Certainty, Default, Land Sale and Purchase Agreement, Badung Regency*

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia yang juga memiliki nilai ekonomi tinggi. Meningkatnya kebutuhan akan tanah, seperti untuk keperluan tempat tinggal, melakukan usaha, maupun investasi menyebabkan adanya peningkatan di sektor jual beli tanah (Simanjuntak, 2007). Oleh karena itu, kehidupan manusia sangat bergantung

pada tanah. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi, kebutuhan yang melibatkan tanah terus meningkat (Hernoko, 2010). Ada beberapa cara untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan suatu tanah, salah satunya adalah dengan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli, hak atas tanah dapat berpindah dari satu pihak ke pihak lain atau dapat diubah kepemilikannya.

Transaksi jual beli tanah melibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Transaksi dalam jual beli dapat dianggap sebagai sebuah perjanjian karena adanya keterikatan antara dua orang saat terjadinya peralihan hak atas tanah (Suryapradana & Lisdiyono, 2023). Dalam pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian merupakan perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara "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".

Proses perjanjian jual beli tanah tidak bisa dilakukan sesuka hati, melainkan harus sesuai dengan peraturan hukum yang sedang berlaku (Hayati, 2016). Tujuannya adalah untuk memastikan kepastian hukumnya di dalam sebuah transaksi, menghindari perselisihan kepemilikan di masa depan, dan melindungi hak kedua belah pihak. Tanah sebagai objek dalam sebuah transaksi biasanya menjadi aset penting bagi pihak-pihak yang terlibat.

Namun, permasalahan yang muncul dalam transaksi jual beli tanah juga tidak bisa dibilang sedikit, dan salah satunya adalah wanprestasi. Wanprestasi adalah kelalaian debitur dalam memenuhi perjanjian yang telah dibuatnya bersama kreditur (Paedong & Taunaumang, 2018). Wanprestasi merupakan salah satu risiko wajib yang sering dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, apalagi perjanjian tersebut melibatkan uang.

Wanprestasi atau biasa disebut pelanggaran kontrak, dalam perjanjian jual beli tanah dapat terjadi dalam berbagai macam bentuk, seperti penjual yang mungkin tidak dapat menyerahkan akta properti (tanah) sesuai waktu yang disepakati atau bahkan tidak menyerahkan properti sama sekali, dan bisa jadi dari pembeli yang mungkin lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian (Dewitasari & L., n.d.). Keadaan seperti ini tidak hanya dapat merugikan salah satu pihak tetapi juga dapat mengakibatkan kerugian yang cukup besar, baik dari segi finansial maupun dari segi kepercayaan dalam transaksi jual beli tanah.

Wanprestasi yang terjadi dalam kegiatan jual beli tanah dapat menyebabkan beberapa akibat hukum, seperti tidak berlakunya perjanjian jual beli dan tidak berpindahkannya hak milik tanah. Agar masalah ini tidak terjadi, Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan ketentuan, termasuk prosedur pengurusan sertifikat dan perjanjian pengikatan jual beli (Pemerintah, 1960). Menurut Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak usaha, hak guna bangunan, dan hak guna pakai diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak tersebut dapat diatur dengan perjanjian, undang-undang, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu bentuk wanprestasi yang pernah terjadi di Indonesia adalah kasus pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1650 K/Pdt/2015, yang terjadi di Wilayah Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Berawal pada tahun 2011 antara Tuan SUTIKNO

sebagai Penjual (Penggugat/Termohon Kasasi) dengan Tuan HENDRA PANGESTU sebagai Pembeli (Tergugat/Pemohon Kasasi) melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang terletak di Desa Sempidi (sekarang Desa Lukluk), Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

Penggugat awalnya hanya berperan sebagai penjual atas dasar Surat Kuasa Menjual dari Para Pemilik tanah yang tertulis dalam sertifikat lama. Ada 11 sertifikat objek tanah lama dengan keberadaan tanah dan luas yang berbeda-beda dan 4 pemegang hak yang berbeda, yaitu:

1. Pemegang hak tanah pertama atas nama Ari Anjasmoro dengan 5 sertifikat tanah di Desa Sempidi dengan Nomor 3270 luas 4.470 m, Nomor 3185 dengan luas 40 m, Nomor 3270 dengan luas 1.894 m, Nomor 3271 dengan luas 9.730 m, dan Nomor 3272 dengan luas 5.290 m;
2. Pemegang hak yang kedua adalah Adyaksa Sitompul dengan 2 sertifikat tanah di Desa Sempidi dengan Nomor 3527 luas 1.550 m, dan Nomor 3528 dengan luas 1.970 m;
3. Pemegang hak ketiga adalah Moh. Ramdana Firmansyah, S. H. yang memegang 2 sertifikat tanah di Desa Sempidi dengan Nomor 3164 dengan luas 900 m; dan
4. Pemegang 2 hak lainnya milik PT Siligita di Desa Sempidi dengan Nomor 977 dengan luas 270 m, dan Nomor 978 dengan luas 225 m.

Pada tanggal 29 Desember 2012 penggugat telah melakukan transaksi peralihan hak dengan kegiatan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah memenuhi semua persyaratan dokumen menurut Pasal 1 huruf c Akta Notaris, maka 11 sertifikat objek tanah tadi berpindah atas nama Penggugat (Sutikno). Namun, sertifikat tanah dengan Nomor 3157 atas nama Ari Anjasmoro tidak semuanya berpindah hak pada Penggugat (Pemerintah, 1960). Telah dilakukan Pemecahan sertifikat dari Sertifikat Hak Milik Nomor 3157/Desa sempidi dengan luas 4.470 m menjadi Sertifikat Nomor 1001/Desa Lukluk dengan luas 2.825 m atas nama Penggugat dan seluas 1.520 m atas nama Ari Anjasmoro.

Karena adanya Pemecahan sertifikat tersebut, Tergugat mempertanyakan dan mensyaratkan penyelesaian atas tanah tumpang tindih (*overlap*) objek tanah (Cook-Patton, 2020). Akta Notaris Pasal 3 sub E menyebutkan kalau Penggugat telah menyampaikan kondisi tanah tersebut terhadap Tergugat dan jika sepakat apabila tanah terdapat overlap nilai jual bisa dikurangi sesuai dengan jumlah tanah yang tidak overlap.

Transaksi jual beli tersebut dituangkan oleh para pihak dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris. Penjual mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2014 karena Pembeli belum melakukan pembayaran tahap III terhadap Penjual dan tanah overlap tidak menjadi alasan Tergugat tidak membayar pembayaran tahap III. Pembeli baru melakukan pembayaran tahap I dan II sejumlah Rp 2.000.000.000,00 kepada Penjual.

Untuk memenuhi ketentuan pada Pasal 1238 KUHPdata, Penjual telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 4 kali kepada Pembeli untuk segera melakukan pembayaran tahap III sejumlah Rp 4.000.000.000,00. Namun Pembeli juga tidak segera melakukan pembayaran tahap III kepada Penjual. Penjual (Penggugat/Termohon Kasasi) dan Pembeli

(Tergugat/Pemohon Kasasi), keduanya mengajukan banding. Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis beserta gugatan reconpensi (gugatan balik) terhadap Penggugat.

Tergugat mengatakan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya karena dokumen yang semestinya diperlukan untuk proses jual beli belum dapat dilengkapi oleh Penggugat. Namun, Penggugat telah mengakui dalam suratnya yang ditujukan kepada Tergugat bahwa Penggugat belum dapat menyelesaikan kewajibannya atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 676/Desa Lukluk, luas: 1.520 m².

Tergugat juga mengatakan bahwa tindakan Penggugat melakukan peralihan hak yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Badung dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat adalah perbuatan wanprestasi terhadap Akta Notaris dan tindakan Penggugat tersebut memiliki resiko terjadinya peralihan hak yang belum tentu diatasnamakan Penggugat. (Buckner, 2019) Tentunya atas adanya resiko peralihan hak kepada yang tidak berhak memiliki potensi terjadinya sengketa yang nantinya akan mengakibatkan kerugian pada pihak Tergugat selaku Pembeli itikad baik yang telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat.

Transaksi jual beli tanah di Bali memiliki hubungan erat dengan masyarakat adat setempat. Hal ini dikarenakan tanah di Bali, khususnya tanah adat, memiliki makna dan nilai yang jauh lebih mendalam dibandingkan dengan komoditas ekonomi biasa (Bulle, 2019). Bagi masyarakat adat Bali, tanah adalah warisan dari leluhur dan merupakan sesuatu yang harus dilindungi. Tanah juga menjadi sumber kehidupan dan identitas mereka, serta memiliki hubungan spiritual yang erat dengan kehidupan mereka. Oleh karena itu, pengaturan jual beli tanah di Bali harus mempertimbangkan aspek-aspek budaya dan adat istiadat masyarakat setempat. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah adat tetap terjaga dan dilestarikan, serta untuk melindungi hak-hak milik masyarakat adat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria dan Peraturan Daerah Khusus Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat menjadi wadah hukum penting bagi masyarakat adat di Bali (Paquola, 2019). Kedua regulasi ini secara tegas mengakui dan melindungi hak masyarakat adat atas tanah mereka, termasuk dalam hal pengaturan jual beli tanah adat.

Penegasan hak ini bertujuan untuk memastikan bahwa masyarakat adat memiliki kendali penuh atas tanah mereka dan terhindar dari pelanggaran hak-hak mereka. Perlindungan hukum ini menjadi langkah penting dalam menjaga kelestarian budaya dan tradisi masyarakat adat Bali yang erat kaitannya dengan tanah leluhur mereka.

Pengaturan jual beli tanah adat memiliki kekhasan tersendiri dibandingkan dengan tanah biasa. Hal ini dikarenakan tanah adat memiliki nilai budaya dan spiritual yang tinggi bagi masyarakat adat (Adugna, 2022). Oleh karena itu, kegiatan jual beli tanah adat harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan adat istiadat yang berlaku di setiap desa adat.

Secara keseluruhan, UU No. 5 Tahun 1960 dan Perda No. 4 Tahun 2019 merupakan langkah maju dalam memperkuat hak-hak masyarakat adat di Bali. Dengan adanya pengakuan dan perlindungan hukum ini, diharapkan masyarakat adat dapat mengelola tanah mereka secara berkelanjutan dan sejahtera.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang kami gunakan adalah metode penelitian kualitatif. Kami mengumpulkan data secara tersistem dan terstruktur untuk penelitian terhadap putusan pengadilan mengenai penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Badung (Ali, 2010). Analisis yang kami lakukan adalah analisis terhadap identifikasi putusan pengadilan beserta poin-poin hukum dari argumentasi yang diajukan oleh penggugat dan tergugat. Kami juga melakukan analisis terhadap efektivitas kepastian hukum dalam menyelesaikan kasus wanprestasi ini. Di akhir, kami memberikan kesimpulan mengenai kepastian hukum yang diberikan serta argumentasi mengenai analisis penyelesaian wanprestasi.

Hasil dan Pembahasan

Wanprestasi yang Terjadi pada Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Badung Provinsi Bali

Wanprestasi merupakan situasi debitur atau dikenal juga sebagai pihak yang mempunyai hutang lalai dalam menunaikan kewajibannya. Hal ini terjadi ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasi (pembayaran atau kewajiban lain) yang telah ditentukan dalam perjanjian dan tidak dalam kondisi memaksa. Pada hakikatnya, perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang diikat oleh janji para pihak untuk memenuhinya. Jika diantara pihak tersebut tidak menunaikan janjinya, atau melaksanakannya tetapi tidak tepat waktu, maka dalam hukum perjanjian hal tersebut dinamakan wanprestasi. Ketentuan dan dasar hukum terkait wanprestasi dimuat pada Pasal 1234 KUH Perdata.

Dalam menentukan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi, perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah terdapat unsur itikad baik dari debitur atau tidak. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang dibuat tanpa adanya unsur kekhilafan, penipuan, atau paksaan (Bechtel, 2019). Jika debitur terbukti melakukan wanprestasi, maka secara hukum ia dapat dipaksa untuk memenuhi seluruh kewajibannya sejalan dalam isi perikatan dan hukum yang berlaku. Hukum memiliki sifat mengatur dan memaksa, sehingga debitur yang wanprestasi harus tunduk pada konsekuensi hukum yang berlaku.

Secara lebih rinci, wanprestasi dalam perkara ini dijabarkan sebagai berikut:

- a. Ketidapatuhan terhadap kewajiban dalam kasus ini merujuk pada ketidakmampuan pembeli untuk memenuhi janjinya dalam pelaksanaan perjanjian. Hal ini dapat terjadi karena kelalaian atau sengaja.
- b. Ingkar janji dalam kasus ini terjadi ketika pembeli dengan sengaja melanggar janji yang telah disepakati dalam perjanjian. Ini menunjukkan bahwa pembeli tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya.
- c. Kelalaian dalam kasus ini merujuk pada pembeli yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya dan melanggar ketetapan kesepakatan perikatan bersama.

Dalam hukum perdata, terdapat asas umum yang mengatur tentang ganti rugi. Asas ini menyatakan bahwa tiap tindakan pelanggaran terhadap hukum dan berakibat merugikan bagi orang lain, mewajibkan pihak yang melakukan pelanggaran tersebut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya yang dimuat pada Pasal 1365 KUHPerdata.

Pihak yang berkewajiban mengganti rugi atau dikenal juga dengan debitur adalah pihak yang melakukan pelanggaran hukum (Gou, 2020). Sementara orang yang mengalami kerugian (kreditur) memiliki wewenang untuk menerima penggantian rugi tersebut. Akibat dari terjadinya perbuatan wanprestasi pada kasus ini mampu menyebabkan dampak merugikan bagi orang lain dalam perjanjian (pada kasus ini yaitu Penjual).

Kesepakatan perikatan dari perjanjian atau perihal hukum dilindungi oleh hukum atau undang-undang. Hal ini dimaksudkan, jika hak kreditur (pihak yang berpiutang) untuk mendapatkan penyelesaian penuh hak dalam perikatan perjanjian yang berlaku sah tidak diselesaikan dengan sukarela oleh debitur (pihak yang berutang) maka hal ini dapat menjadi dasar untuk menyatakan bahwa debitur telah melakukan perbuatan wanprestasi (Wronski, 2019). Dalam situasi ini, kreditur dapat menuntut dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan haknya melalui pengadilan dan mendapatkan putusan berkekuatan hukum tetap.

Dalam mengemukakan debitur melaksanakan perbuatan wanprestasi, terlebih dahulu dikaitkan dengan perikatan perjanjian yang menjadi dasar wanprestasi tersebut. Perlu dipahami bahwa terdapat tiga jenis perjanjian yang terkait dengan wanprestasi, sebagai berikut

- a. Perikatan untuk menyerahkan sesuatu kebendaan
- b. Perikatan untuk melakukan sesuatu
- c. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu

Dalam perikatan yang dibuat oleh dua pihak, tenggat waktu pemenuhan kewajiban dapat ditentukan atau tidak ditentukan oleh kesepakatan para pihak. Jika tenggat waktu ditentukan namun debitur tidak menyelesaikan tugas dan tanggung jawabnya tepat pada waktunya sehingga perihal ini mampu menjadikan salah satu alasan terjadinya wanprestasi (Xu, 2021). Di sisi lain, jika tenggat waktu tidak ditentukan, kreditur perlu terlebih dahulu memberikan peringatan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya sebelum dapat menyatakan debitur melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji.

Berdasarkan penulisan tersebut dengan demikian wanprestasi yang berarti cidera janji ataupun peniadaan prestasi diuraikan sebagai berikut:

- a. Tidak mampu melaksanakan sesuatu yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Menjalankan sesuatu janji akan dilakukan, namun tidak sesuai dengan janjinya.
- c. Mewujudkan sesuatu janji namun telat.
- d. Menyelenggarakan sesuatu yang menurut janjinya tidak boleh diselenggarakan

Ketika debitur (pembeli) melakukan wanprestasi, pihak kreditur (penjual) biasanya mengirimkan surat perintah atau peringatan yang disebut surat somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Seorang debitur baru dapat dinyatakan wanprestasi setelah ia diberikan surat somasi oleh kreditur atau juru sita yang dilakukan minimal sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita (Wang, 2020). Jika somasi tersebut tidak diindahkan oleh debitur, maka kreditur berhak membawa perkara ke pengadilan. Pengadilanlah yang berwenang untuk memutuskan perkara tindakan yang dilakukan oleh debitur termasuk perbuatan wanprestasi atau tidak.

Kasus ini bermula dari gugatan yang diajukan oleh Tuan SUTIKNO (Penggugat) selaku Penjual atas sebelas bidang tanah di Desa Sempidi (sekarang Desa Lukluk), Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Gugatan diajukan pada tanggal 22 April 2014 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar beserta nomor register perkara 278/Pdt.G/2014/PN.Dps (Lu, 2019). Dalam gugatannya, Tuan SUTIKNO menuduh Tuan HENDRA PANGESTU (Tergugat) selaku Pembeli tanah telah melakukan perbuatan wanprestasi. Wanprestasi ini diduga terjadi karena Tuan HENDRA PANGESTU tidak memenuhi tugas dan tanggung jawabnya untuk menunaikan sisa tarif nilai pembelian tanah yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., Notaris di Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011. Sebelum gugatan diajukan, pada tahun 2011, Tuan SUTIKNO (Penggugat) dan Tuan HENDRA PANGESTU (Tergugat) telah sepakat untuk melakukan jual beli atas 11 bidang tanah tersebut (Tiemeyer, 2020). Kesepakatan kedua pihak ini dituangkan dalam Akta PPJB yang diciptakan dan dirancang dengan notaris tersebut.

Akta ini memuat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebelas bidang tanah. Nilai total transaksi mencapai Rp 27.235.500.000,00 (dua puluh tujuh milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).

Mekanisme pembayaran diatur dalam Pasal 1 Akta PPJB, yang menetapkan bahwa sebelum menandatangani Akta PPJB, Tergugat atau pembeli sudah melakukan pembayaran awal sebesar Rp 300.000.000 kepada Penggugat (Penjual). Pembayaran ini merupakan tahap pertama dari nilai transaksi keseluruhan. Selanjutnya, pada tanggal 4 Februari 2011, saat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Tergugat (Pembeli) membayar tahap kedua sebesar Rp 1.700.000.000 kepada Penggugat (Penjual). Kemudian, Tergugat (Pembeli) diwajibkan untuk melakukan pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 4.000.000.000 kepada Penggugat (Penjual) setelah Penggugat menyelesaikan semua dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli sebelas bidang tanah, yang disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Hong, 2021). Pembayaran tahap ketiga harus diselesaikan paling lambat 3 bulan setelah penandatanganan Akta PPJB. Selanjutnya, Tergugat (Pembeli) juga harus menyelesaikan pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 4.000.000.000 kepada Penggugat (Penjual) setelah Penggugat menyelesaikan seluruh dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli sebelas bidang tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Batas waktu paling lambat untuk menyelesaikan pembayaran tahap ketiga ini adalah 3 bulan terhitung sejak penandatanganan Akta PPJB (Heath, 2020). Tahap terakhir, Tergugat (Pembeli) wajib menyelesaikan pembayaran tahap keempat sebesar Rp 21.235.500.000 kepada Penggugat (Penjual). Pembayaran tahap keempat ini perlu diselesaikan paling lambat 6 bulan setelah proses jual beli sebelas bidang tanah tersebut selesai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Meskipun Penggugat telah menerima bayaran awal sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dari Tergugat, Tergugat belum menyelesaikan kewajiban pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) hingga gugatan diajukan ke

Pengadilan Negeri Denpasar. Hal ini terjadi meskipun semua dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli telah lengkap.

Tergugat menolak untuk melakukan pembayaran tahap ketiga dan keempat karena Penggugat telah melakukan pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3157/Desa Sempidi tanpa persetujuan Tergugat (DiNicola, 2020). Pemecahan dan balik nama ini mengakibatkan penyusutan luas tanah yang signifikan, yaitu dari 4.470meter persegi menjadi dua bidang dengan kekurangan tanah seluas 125meter persegi. Hal ini menjadi alasan Tergugat untuk tidak melanjutkan pembayaran.

Penggugat memecah sertifikat guna menyelesaikan masalah berhimpitan (*overlap*) yang sudah dijelaskan dalam Pasal 3 sub E Akta Notaris No. 12. Pasal tersebut menyatakan bahwa "Terhadap sebidang tanah SHM Nomor 3157/Desa Sempidi seluas 4.470 m² (empat ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut diatas, yang pada saat ini dinyatakan tumpang tindih (*overlap*) oleh Pihak yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, setelah diadakan pengukuran di lapangan, jika luasnya diperoleh kurang akan dibayar kurang oleh Pihak Kedua (Tergugat) pada Pihak Pertama (Penggugat)." Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat, sebagai penjual, sudah mengemukakan keadaan objek tanah kepada Tergugat, sebagai pembeli, dengan jelas. Penggugat dan Tergugat juga telah menyepakati bahwa apabila terjadi *overlap* pada tanah, sehingga tarif jual dapat dipotong sesuai luas tanah yang tidak *overlap*.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, Penggugat telah berupaya melakukan itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ini dengan mengirimkan empat Surat Pemberitahuan/Peringatan (Surat Somasi) kepada Tergugat, yaitu:

- a. Surat Pemberitahuan/Peringatan pertama, dikirimkan pada tanggal 6 Februari 2012.
- b. Surat Pemberitahuan/Peringatan kedua, dikirimkan pada tanggal 10 September 2012.
- c. Surat Pemberitahuan/Peringatan ketiga, dikirimkan pada tanggal 18 September 2012.
- d. Surat Pemberitahuan/Peringatan terakhir, dikirimkan pada tanggal 20 September 2012.

Meskipun Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan baik melalui Surat Pemberitahuan/Peringatan (Surat Somasi) dan mediasi dengan bantuan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., Tergugat selaku Pembeli tidak menunjukkan itikad baik untuk merespon upaya yang telah dilakukan Penggugat tersebut (Kölle, 2021). Upaya mediasi pun tidak membuahkan hasil, sehingga Penggugat terpaksa menempuh jalur hukum.

Dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk menegaskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi maka Penggugat mengajukan dua orang saksi yakni Saksi ke-1, bernama NI KOMANG YUDISANI, S.H. dan Saksi ke-2, bernama YOHANES TEYSERAN. Selain itu Penggugat juga mengajukan bukti tertulis yakni bukti yang dilabeli tanda P-1 sampai dengan P-13. Diharapkan dengan bukti-bukti yang kuat dan dikemukakan oleh penggugat ini dapat membuktikan bahwa itikad baik yang tidak ditunjukkan oleh Tergugat ini merupakan tindakan wanprestasi.

Alasan terjadinya wanprestasi adalah debitur tidak melakukan sesuatu, menunaikan sesuatu tidak tepat pada waktunya atau telat, serta berbuat sesuatu tidak tepat pada sasaran yang diperikatankan oleh kedua belah pihak atau orang (Verhelst, 2021). Agar dapat dinyatakan sebagai wanprestasi, salah satu pihak harus disampaikan surat peringatan yang dikenal dengan surat persomasian. Peringatan kepada debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dilakukan secara lisan atau tertulis. Peringatan ini bertujuan untuk memberi kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya. Jika setelah diperingatkan, debitur masih belum memenuhi kewajibannya, maka ia dapat dianggap telah melakukan wanprestasi (McCollough, 2023). Hal ini berarti debitur telah melanggar perjanjian yang telah disepakati dengan kreditur.

Tujuan surat peringatan ini diberikan kepada Tergugat adalah memberi kesempatan kepada pihak yang lalai (Tergugat/Pembeli) untuk menyelesaikan kewajibannya. Jika somasi tidak berhasil, barulah gugatan ke pengadilan dapat diajukan sebagai langkah upaya hukum menindaki perbuatan cidera janji yang dilakukan Tergugat. Saat mengajukan gugatan, fokusnya harus pada kewajiban yang lalai dilaksanakan sesuai layaknya perjanjian yang disetujui.

Perikatan yang disepakati oleh para pihak adalah bukti kunci dalam kasus wanprestasi. Perikatan ini mencakup kewenangan dan tanggung jawab masing-masing pihak, menjadi landasan untuk menentukan apakah ada pelanggaran perjanjian atau tidak. Bukti tertulis, khususnya akta otentik, lebih diutamakan daripada bukti lisan seperti keterangan saksi (Whitesell, 2021), karena dianggap lebih objektif dan stabil. Meskipun begitu, bukti saksi masih dapat digunakan untuk mendukung bukti tertulis, dengan syarat keterangan saksi harus konsisten dengan isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan keterangan saksi lain.

Bukti yang diajukan harus sah, valid, dan jelas menunjukkan bahwa kewajiban yang disengketakan tidak dilaksanakan. Untuk menentukan jenis bukti yang sesuai, merujuk pada Pasal 1866 KUHPerdato jo. Pasal 164 HIR/ 284 Rbg, yang menyebutkan bukti tertulis seperti surat, akta, dan dokumen lainnya sebagai alat bukti (Ozdemir, 2020). Selain itu, alat bukti juga dapat berupa saksi yang memberikan keterangan sebagai pihak ketiga yang melihat atau mengetahui kejadian secara langsung. Persangkaan, pengakuan dari pihak yang tertuduh bahwa ia melakukan wanprestasi, dan sumpah di hadapan pengadilan dengan menyebut nama Tuhan, juga merupakan alat bukti yang dapat digunakan dalam proses hukum.

Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Wanprestasi seperti yang diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana 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.

Pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan perkara pelanggaran dalam kasus wanprestasi berdasarkan beberapa faktor berikut:

- a. Bukti yang diajukan, Hakim akan meninjau semua bukti yang diajukan oleh penggugat dan tergugat termasuk surat perjanjian, bukti komunikasi, bukti saksi, serta jika diperlukan, hakim dapat meminta keterangan dari ahli hukum atau ahli lainnya untuk membantu memahami perkara.
- b. Pelanggaran yang dilakukan, Hakim akan menilai apakah tergugat benar-benar melakukan wanprestasi.
- c. Kerugian yang ditimbulkan, Hakim akan mempertimbangkan kerugian yang dialami oleh penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat. Kerugian ini dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil.

Apabila Majelis Hakim telah mempertimbangkan perkara yang diserahkan kepadanya, maka Majelis Hakim harus mengambil keputusan secara tepat dan benar. Untuk mengakhiri sengketa yang telah diajukan, putusan harus diumumkan dalam sidang umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Smirnov, 2022). Dari sudut pandang hakim dalam menyelesaikan perkara, putusan hakim merupakan “mahkota” sekaligus “puncak”, “tindakan akhir” yang mencerminkan nilai-nilai keadilan, kebenaran, dan penguasaan hukum dan kebenaran, serta moralitas dan etika hakim yang terlibat.

Putusan pada dasarnya merupakan proses ilmiah dengan fokus utama pada Majelis Hakim. Majelis hakim mempunyai peranan sentral dalam mengambil keputusan mengenai sengketa yang diselesaikannya. Penerapan hukum dalam pengambilan keputusan Majelis Hakim mengacu pada suatu keadaan pikiran tertentu yang berkembang secara sistematis. Doktrin atau teori hukum berperan penting dalam membimbing juri agar mengambil keputusan yang bermutu dan mampu memenuhi tujuan hukum, yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Ketika seorang hakim meninjau dan mengadili suatu kasus untuk mengambil keputusan yang adil, pasti secara hukum, dan bermanfaat. Dalam suatu putusan, pertimbangan hukum merupakan jiwa dan hakikat putusan. Pertimbangan hukum meliputi analisa hukum, argumentasi, pendapat atau kesimpulan majelis hakim yang memeriksa perkara.

Dalam pertimbangan hukum tersebut diajukan suatu analisa yang jelas, berdasarkan hukum pembuktian, mengenai:

- a. Pertanyaan apakah alat bukti yang diajukan penggugat dan tergugat memenuhi syarat baik dalam bentuk maupun materi.
- b. Alat bukti pihak mana yang memenuhi ambang batas pembuktian minimal.
- c. Argumen apa yang mendukung klaim ini dan argumen apa yang terbukti menentangnya.
- d. Sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, hakim akan memberikan putusan yang adil dan sesuai dengan hukum. Putusan hakim dapat berupa:

- a. Mengabulkan gugatan penggugat, jika hakim memutuskan bahwa tergugat terbukti melakukan wanprestasi, maka tergugat akan diperintahkan untuk:
 1. Tergugat harus membayar ganti rugi kepada penggugat atas kerugian yang ditimbulkan

2. Tergugat harus melaksanakan kewajibannya yang belum diselesaikan.
- b. Menolak gugatan penggugat, ketika hakim memutuskan bahwa tergugat tidak bersalah, bukti-bukti yang diserahkan tidak relevan atau tidak sah, sehingga penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tergugat bersalah.
- c. Menyatakan kedua belah pihak bersalah, ketika hakim memutuskan bahwa kedua pihak memiliki kesalahan dalam perkara ini.

Pada Pasal 1320 KUHPerdara, Hakim memutuskan perkara kasus berdasarkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian ialah:

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*)
- b. Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*)
- c. Suatu hal tertentu (*certainty of terms*)
- d. Sebab yang halal (*considerations*)

Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila:

1. Perjanjian yang dibuat tunduk pada syarat-syarat subjektif mengenai sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUH Perdata, yaitu perjanjian itu dibuat tanpa adanya kemauan (*wilsgebreke*) persyaratannya. Perjanjian dapat diakhiri (*vernietigbaar*) karena kesalahan, paksaan, penipuan, dll, atau karena ketidakmampuan (*ombekwaamheid*) para pihak dalam perjanjian.
2. Apabila perjanjian yang dibuat itu melanggar syarat-syarat obyektif sahnya perjanjian-perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4. Dalam hal ini, akad itu batal (tidak pernah).

Menurut ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara, syarat putusnya suatu perjanjian adalah suatu keadaan yang bila dipenuhi akan membatalkan perjanjian dan mengembalikan segala sesuatunya kepada keadaan seolah-olah tidak ada perjanjian. Yang harus diperhatikan sebagai syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, yang mana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga pihak merasa dirugikan karena hal itu pihak lain yang melanggar dapat meminta pembatalan perjanjian. Gugatan pembatalan kontrak harus dilakukan melalui pengadilan sehingga siapa pun yang memutuskan kontrak harus mengeluarkan putusan pengadilan sesuai ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara.

Berdasarkan penelitian dalam perkara dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015, penggugat (pemilik tanah) menggugat tergugat (pembeli tanah), sebagaimana tercantum dalam gugatan penggugat tertanggal 22 April Tahun 2014 didaftarkan di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2014 dengan Nomor Registrasi: 278/Pdt.G/2014/PN.Dps. Hakim memutuskan tergugat (pembeli tanah) telah melanggar kesepakatan dalam akta jual beli dan akad jual beli yang ditandatangani di hadapan notaris I Wayan Sugitha, S.H. pada tanggal 4 Februari 2011. Perkara ini bermula ketika Penggugat (pemilik tanah) menggugat Tergugat atas tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati oleh Tergugat.

Dalam akta tersebut menjelaskan bahwa pembayaran tanah dilakukan dalam empat tahap. Penggugat menerima angsuran pembayaran pertama sebesar Rp300.000.000 dan angsuran kedua sebesar Rp1.700.000.000. Namun tergugat tidak memenuhi kewajiban

pembayaran pada periode ketiga sebesar Rp4.000.000.000,00 dan periode keempat sebesar Rp21.235.500.000,00. Kegagalan terdakwa untuk membayar adalah inti permasalahan di pengadilan. Penggugat berulang kali mengirimkan surat pemberitahuan dan peringatan kepada tergugat pada tanggal 6 Februari 2012, 10 September 2012, 18 September 2012, dan 20 September 2012, namun tidak ada tanggapan dari pihak tergugat. Penggugat juga meminta bantuan Notaris I Wayan Sugitha, S.H. untuk membahas masalah ini, namun upaya ini tidak membuahkan hasil.

Dalam persidangan, tergugat menerangkan bahwa tidak terbayarnya angsuran ketiga disebabkan penggugat tidak memiliki dokumen yang lengkap. Tergugat mendakwa berdasarkan Pasal 1 huruf C akta notaris No. 12 tanggal 4 Februari 2011, penggugat harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli paling lambat tanggal 4 Mei 2011. Tergugat pemohon tidak dapat memenuhi kewajiban tersebut, yang diakui sendiri oleh Pemohon dalam suratnya tertanggal 26 September 2012.

Meskipun demikian, dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menemukan bahwa Penggugat telah melengkapi semua dokumen yang disyaratkan dan tanah yang overlapping telah dipisahkan. Majelis Hakim juga menegaskan bahwa Tergugat telah diberitahu dan diingatkan oleh Notaris untuk segera melakukan pembayaran tahap ketiga, tetapi Tergugat tetap tidak bersedia melakukannya. Fakta-fakta ini menunjukkan bahwa Tergugat tidak memenuhi prestasi untuk pembayaran tahap ketiga, yang berarti Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi.

Majelis Hakim merujuk pada Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta. Pasal 1266 KUHPerduta menyatakan bahwa untuk pembatalan suatu perjanjian diperlukan putusan hakim, sedangkan Pasal 1267 KUHPerduta menyatakan bahwa pihak yang dirugikan oleh wanprestasi dapat memilih untuk memaksa pihak lain memenuhi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian beserta penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Berdasarkan ketentuan ini, Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat berhak mengajukan pembatalan perjanjian karena wanprestasi oleh Tergugat.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan terdakwa melanggar hukum dan membatalkan akad jual beli kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan perbuatan terdakwa tidak dilakukan untuk ketiga kalinya dan pembayaran tahap keempat dianggap gagal bayar. Mahkamah Agung juga berpendapat bahwa akta notaris yang mendasari perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena wanprestasi. Padahal, menurut fakta persidangan, secara hukum tergugat “tidak berhak menerima pembayaran Tahap III (ketiga)”, artinya tergugat terbukti wanprestasi dan atas dasar itu penggugat mempunyai Pasal 1267 UU KUHPerduta berhak meminta pembatalan akad yang telah dibuatnya, oleh karena itu akta notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., notaris di Denpasar, No. 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Penjualan dan Akad Jual Beli tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka alasan dan pertimbangan hukum yang tercantum dalam Permohonan Nomor 2 (dua) dan Nomor 3 (tiga) Penggugat diterima sama-sama yaitu “Pernyataan hukum bahwa terdakwa melakukan wanprestasi” mengenai akta Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Notaris Kota Denpasar, akta nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang akad jual beli” dan “Pernyataan

sah menurut kepada hukum Akta Notaris I Wayan Sugitha, S.H. Notaris Kota Denpasar, Akta Nomor: 12 tanggal 04 Februari 2011 tentang Akad Jual Beli yang kemudian batal karena wanprestasi dari Tergugat, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Majelis Hakim Mahkamah Agung, dalam putusannya, menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah benar dalam menerapkan hukum. Majelis Hakim Mahkamah Agung menegaskan bahwa Tergugat telah diberitahu sebanyak empat kali bahwa dokumen sudah lengkap dan tanah overlapping sudah dipisahkan, namun Tergugat tetap tidak melakukan pembayaran tahap ketiga.

Dengan demikian, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Tergugat dan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan Tergugat wanprestasi dan membatalkan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Menurut pertimbangan hukum gugatan konpensi, Tergugat secara sah dinyatakan terbukti melakukan wanprestasi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka secara sah penggugat Tergugat tidak mempunyai hak atas tanah sengketa, sehingga permohonan Tergugat harus dinyatakan ditolak. Serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah).

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar (perkara nomor: 5/PDT/2015/PT.DPS) menimbang bahwa: "Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, khususnya Pasal 1267 KUH Perdata, pada pokoknya dikatakan bahwa apabila suatu perjanjian/kontrak tidak dilaksanakan, maka ada hak untuk memutuskan apakah akan tetap dilaksanakan atau tidak akan memaksa pihak lain untuk menghormati kontrak atau meminta pembatalan kontrak dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Keputusan ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menegaskan pentingnya pelaksanaan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Dasar hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung, yaitu Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata, memberikan landasan kuat bagi pengadilan untuk memutuskan pembatalan perjanjian dan menolak permohonan kasasi Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya.

Kesimpulan

Identifikasi wanprestasi yang terjadi pada perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Badung Provinsi Bali adalah pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Hal ini dibuktikan dengan ketidakmampuan Tergugat untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakatinya dengan penggugat di depan Notaris I Wayan Sugitha. Dalam hal ini Tergugat juga memiliki itikad buruk yaitu Tergugat mengulur - ulur waktu untuk membayar kewajiban pembayaran Tahap III. Selanjutnya, kepastian hukum dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Badung Provinsi Bali ditunjukkan pada putusan yang telah diputuskan oleh para hakim. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa hakim menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tuan Hendra Pangestu karena Termohon Kasasi yaitu Tergugat terlebih dahulu melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan ketentuan Pasal 1 huruf b Akta Notaris Nomor 12 tentang Pengikatan Jual Beli dan bahwa tergugat tetap tidak bersedia melakukan Pembayaran Tahap III. Selanjutnya hakim menghukum pemohon Kasasi/Tergugat untuk

membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 karena permohonan kasasi dari Tergugat ditolak oleh majelis hakim dan Tergugat ada dipihak yang kalah sehingga Tergugat harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Daftar Pustaka

- Adugna, T. (2022). Comparison of Random Forest and Support Vector Machine Classifiers for Regional Land Cover Mapping Using Coarse Resolution FY-3C Images. *Remote Sensing*, 14(3). <https://doi.org/10.3390/rs14030574>
- Ali, Z. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Bechtel, B. (2019). Generating WUDAPT Level 0 data – Current status of production and evaluation. *Urban Climate*, 27, 24–45. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2018.10.001>
- Buckner, R. L. (2019). The brain's default network: updated anatomy, physiology and evolving insights. *Nature Reviews Neuroscience*, 20(10), 593–608. <https://doi.org/10.1038/s41583-019-0212-7>
- Bulle, C. (2019). IMPACT World+: a globally regionalized life cycle impact assessment method. *International Journal of Life Cycle Assessment*, 24(9), 1653–1674. <https://doi.org/10.1007/s11367-019-01583-0>
- Cook-Patton, S. C. (2020). Mapping carbon accumulation potential from global natural forest regrowth. *Nature*, 585(7826), 545–550. <https://doi.org/10.1038/s41586-020-2686-x>
- Dewitasari, Y., & L., P. T. C. (n.d.). *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*.
- DiNicola, L. M. (2020). Parallel distributed networks dissociate episodic and social functions within the individual. *Journal of Neurophysiology*, 123(3), 1144–1179. <https://doi.org/10.1152/JN.00529.2019>
- Gou, J. (2020). Sensitivity Analysis-Based Automatic Parameter Calibration of the VIC Model for Streamflow Simulations Over China. *Water Resources Research*, 56(1). <https://doi.org/10.1029/2019WR025968>
- Hayati, N. (2016). *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*.
- Kölle, M. (2021). The Hessigheim 3D (H3D) benchmark on semantic segmentation of high-resolution 3D point clouds and textured meshes from UAV LiDAR and Multi-View-Stereo. *ISPRS Open Journal of Photogrammetry and Remote Sensing*, 1. <https://doi.org/10.1016/j.ophoto.2021.100001>
- Lu, M. (2019). Associating HIV-1 envelope glycoprotein structures with states on the virus observed by smFRET. *Nature*, 568(7752), 415–419. <https://doi.org/10.1038/s41586-019-1101-y>
- McCollough, C. H. (2023). Standardization and Quantitative Imaging with Photon-Counting Detector CT. *Investigative Radiology*, 58(7), 451–458. <https://doi.org/10.1097/RLI.0000000000000948>

- Paedong, K., & Taunaumang, H. (2018). *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian*.
- Paquola, C. (2019). Microstructural and functional gradients are increasingly dissociated in transmodal cortices. *PLoS Biology*, 17(5). <https://doi.org/10.1371/journal.pbio.3000284>
- Pemerintah. (1650). *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1650 K/Pdt/2015*. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/27558e16367b7cf8820f06436b26a902.html>
- Pemerintah. (1960). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm>
- Simanjuntak, P. N. H. (2007). *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan.
- Smirnov, A. V. (2022). FIESTA5: Numerical high-performance Feynman integral evaluation. *Computer Physics Communications*, 277. <https://doi.org/10.1016/j.cpc.2022.108386>
- Suryapradana, C., & Lisdiyono, E. (2023). *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)*.
- Tiemeyer, B. (2020). A new methodology for organic soils in national greenhouse gas inventories: Data synthesis, derivation and application. *Ecological Indicators*, 109. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2019.105838>
- Verhelst, P. J. (2021). Layered deep learning for automatic mandibular segmentation in cone-beam computed tomography. *Journal of Dentistry*, 114. <https://doi.org/10.1016/j.jdent.2021.103786>
- Wang, Q. (2020). Data-driven estimates of global nitrous oxide emissions from croplands. *National Science Review*, 7(2), 441–452. <https://doi.org/10.1093/nsr/nwz087>
- Wronski, B. (2019). Handheld multi-frame super-resolution. *ACM Transactions on Graphics*, 38(4). <https://doi.org/10.1145/3306346.3323024>
- Xu, R. (2021). OpenCDA: An Open Cooperative Driving Automation Framework Integrated with Co-Simulation. *IEEE Conference on Intelligent Transportation Systems, Proceedings, ITSC, 2021*, 1155–1162. <https://doi.org/10.1109/ITSC48978.2021.9564825>