
TANGGUNG JAWAB PENJUAL DALAM PERJANJIAN SEWA BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 198/ PDT.G/2017/PN JKT.SEL)

NI LUH MADE SWASTI ARGHYANITA

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail : geaswasti@gmail.com

WIWIEK WAHYUNINGSIH

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail : shintaandriyani@unram.ac.id

WAHYUDDIN

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail : geaswasti@gmail.com

Received: 2025-02-05; Reviewed: 2025-04-09; Accetped: 2025-05-26; Published: 2025-05-29

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan wanprestasi dan akibat hukumnya dalam perjanjian sewa beli serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL terkait tanggung jawab penjual dalam perjanjian sewa beli tanah dan bangunan. Manfaat penelitian ini adalah mengembangkan Ilmu Hukum dan memberikan wawasan bagi pihak terkait dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ketentuan wanprestasi dan akibat hukumnya dalam perjanjian sewa beli merujuk pada KUH Perdata sebagai aturan umum. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa hakim menilai tindakan Tergugat yang menolak menandatangani Akta Jual Beli setelah Penggugat melunasi semua kewajibannya merupakan bentuk wanprestasi karena diterimanya pembayaran dan belum diputuskannya perjanjian oleh Tergugat menunjukkan bahwa perjanjian masih mengikat bagi kedua pihak.

Kata Kunci : Perjanjian; Wanprestasi; dan Tanggung Jawab Hukum

ABSTRACT

This study aims to analyze the provisions on breach of contract, its legal consequences in lease purchase agreements, and the judge's considerations in ruling on Case Number 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL regarding the seller's liability in a lease-purchase agreement for land and buildings. The significance of this study lies in its contribution to the development of legal science and its provision of insights for relevant parties by employing a normative legal research method. The findings indicate that the provisions on breach of contract and its legal consequences in lease-purchase agreements refer to the Indonesian Civil Code as the general legal framework. Additionally, the study reveals that the judge deemed the defendant's refusal to sign the Sale and Purchase Deed after the plaintiff had fulfilled all payment obligations as a form of breach of contract. This is because the acceptance of payment and the absence of contract termination by the defendant demonstrate that the agreement remains binding on both parties.

Keywords: Agreement; Breach of Contract; and Legal Liability.

I. PENDAHULUAN

Setiap manusia memiliki berbagai macam kebutuhan yang harus dipenuhi dalam menjalankan kehidupannya yang terdiri dari kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Pemenuhan terhadap salah satu kebutuhan primer, yaitu papan atau rumah dapat diperoleh melalui berbagai cara, diantara melalui wasiat, hibah, jual beli, sewa menyewa, maupun secara sewa beli. Artinya bahwa dalam hal memperoleh tempat tinggal melalui perjanjian tidak hanya terpaku pada perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata.

Seperti halnya perjanjian sewa beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, namun dikarenakan Buku III KUH Perdata mempunyai sifat yang terbuka, maka setiap orang diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian, menentukan substansi perjanjian, dan menentukan para pihak dalam perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹

Meskipun suatu perjanjian dibuat untuk mengatur pihak-pihak yang terlibat, tetapi pemenuhan dan pelaksanaan perjanjian sering kali menghadapi masalah. Seringkali salah satu pihak dalam suatu perjanjian melanggar atau gagal melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati atau dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Ketika terjadi wanprestasi, pihak lain akan mengalami kerugian dan kehilangan hak-haknya dalam perjanjian. Karena adanya kerugian tersebut, pihak yang melakukan wanprestasi diwajibkan bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya.

Seperti salah satu kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa beli pada perkara Nomor 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL antara Ir. Bambang Soekotjo Abas (mantan pegawai PT. PLN) selaku Penggugat dengan PT. PLN (persero) selaku Tergugat. Kedua belah pihak melakukan Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan pada 30 Desember 2008. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat setuju untuk membeli bangunan rumah beserta tanahnya dengan sistem perjanjian sewa beli dan jangka waktu angsuran selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun.

Namun, Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran dikarenakan kondisi keuangan Penggugat yang memburuk setelah pensiun. Meskipun terlambat, Penggugat berhasil melunasi seluruh angsuran dan pajak-pajak terkait pada tahun 2014. Setelah seluruh angsuran dibayar lunas dan diterima oleh Tergugat, PT. PLN (persero) selaku penjual tidak mau menandatangani Akta Jual Beli tersebut karena beranggapan bahwa penggugat telah wanprestasi dengan terlambat membayar. Setelah penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan, putusan hakim mengabulkan gugatannya agar PT. PLN (persero) menandatangani Akta Jual Beli tersebut.

¹ Inri Januar, Poltak Siringoringo, dan Radisman Saragih, "Daya Ikat Norma diluar Perjanjian Kedalam Perjanjian dan Akibat Hukumnya", *Jurnal FakuItas Hukum UKI* 33, no. 1 (2023): 51, <https://ejournal.fhuki.id/index.php/hv/article/view/185>.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini adalah: 1. Bagaimana ketentuan wanprestasi dan akibat hukumnya dalam perjanjian sewa beli? 2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL terkait tanggung jawab penjual dalam perjanjian sewa beli tanah dan bangunan?

Tujuan penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut: 1. Untuk menjelaskan ketentuan wanprestasi dan akibat hukumnya dalam perjanjian sewa beli. 2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL terkait tanggung jawab penjual dalam perjanjian sewa beli tanah dan bangunan. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah memberikan pengembangan bagi Ilmu Hukum, khususnya dalam Hukum Perjanjian serta menambah wawasan dan pengetahuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai mengenai pelaksanaan perjanjian sewa beli, hak dan kewajiban para pihak, serta mengenai tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa beli.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, dan teori hukum. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*)². Adapun Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

III. PEMBAHASAN

3.1 Ketentuan Wanprestasi dan Akibat Hukumnya dalam Perjanjian Sewa Beli

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak mampu untuk memenuhi atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian. Wanprestasi mencerminkan ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang bersangkutan³. Bentuk-bentuk wanprestasi dalam Hukum Perdata dapat dibedakan menjadi 4 (empat), yaitu tidak memenuhi prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi terlambat, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai, dan melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Adapun akibat hukum dari wanprestasi dalam hukum perdata diantaranya adalah kewajiban membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, dan pembayaran biaya perkara.

² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 48.

³ Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 281, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453>.

Walaupun perjanjian sewa beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi ketentuan-ketentuan terkait perjanjian sewa beli, termasuk bentuk-bentuk wanprestasi dan akibat hukumnya akan tetap mengacu atau merujuk pada peraturan yang bersifat umum, yaitu KUH Perdata. Hal ini sebagaimana seperti yang diatur dalam Pasal 1319 KUH Perdata.

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa beli diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Keterlambatan Pembayaran Angsuran.

Merupakan kondisi di mana pembeli sewa tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara tepat waktu sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian.

b. Pelanggaran Ketentuan Penggunaan Barang yang Disewakan.

Ketika pihak pembeli sewa menggunakannya untuk alasan yang tidak diizinkan oleh perjanjian atau lalai dalam melakukan perawatan, maka pembeli sewa dikatakan wanprestasi karena melanggar atau tidak melaksanakan kewajibannya.⁴

c. Kegagalan Membayar Angsuran Sesuai dengan Perjanjian.

Kegagalan dalam membayar angsuran merupakan kondisi dimana pembeli sewa tidak dapat memenuhi kewajibannya sama sekali untuk melakukan pembayaran angsuran. Kegagalan membayar angsuran ini dianggap sebagai bentuk wanprestasi yang dapat menimbulkan konsekuensi serius.

d. Mengalihkan atau Memindahtangankan Barang yang Disewakan.

Dalam perjanjian sewa beli selama belum dilunasinya pembayaran, pembeli sewa hanya berstatus sebagai "penyewa" dan tidak memilikihak milik atas barang tersebut. Sehingga mengalihkan barang tersebut selama masa sewa termasuk dalam tindakan penggelapan.⁵

3.1.1 Hak Milik atas Barang Tidak Dialihkan kepada Pembeli setelah Dilunasinya Pembayaran.

Terdapat situasi di mana penjual menolak untuk menandatangani akta jual beli atau melakukan proses balik nama setelah pembeli melunasi pembayaran. Dalam hal ini, hak milik atas barang tetap berada pada penjual, sehingga pembeli tidak dapat secara sah mengklaim barang tersebut. Adapun akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa beli diantaranya sebagai berikut :

a. Barang akan Ditarik Kembali oleh Penjual

Penjual berhak untuk menarik kembali barang yang disewakan, jika pembeli sewa gagal memenuhi kewajibannya. Hal ini untuk mencegah kerugian yang

⁴ Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi & Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2019), 35.

⁵ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2000), 39.

disebabkan pembelisewa⁶. Sebelum melakukan penarikan barang, penjual biasanya akan memberikan somasi atau surat peringatan.

b. Pengakhiran Perjanjian Secara Sepihak.

Pengakhiran perjanjian dalam perjanjian sewa beli dapat dilakukan oleh salah satu pihak. Sebelum pengakhiran perjanjian, pihak yang mengakhiri harus mengirimkan surat peringatan kepada pihak lain terlebih dahulu. Selain itu, pihak yang mengakhiri perjanjian harus dapat membuktikan bahwa wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian yang signifikan.⁷

c. Pembayaran Denda atau Penalti.

Denda dan penalti dikenakan pada pihak yang wanprestasi sebagai bentuk hukuman tambahan atau untuk memberikan efek jera.

d. Penggantian Kerugian.

Pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang dialaminya sebagai bentuk kompensasi dan perlindungan hukum. Ganti rugi ini dapat meliputi biaya yang dikeluarkan, dan kerugian yang diderita, serta bunga yang timbul akibat wanprestasi.⁸

e. Kehilangan Uang Muka atau Pembayaran yang Sudah Dilakukan.

Penjual biasanya menyimpan uang muka atau pembayaran angsuran yang telah dilakukan oleh pembeli sebagai bentuk kompensasi atas kerugian finansial yang mungkin timbul akibat wanprestasi oleh pembeli tidak memenuhi kewajibannya.

f. Perjanjian Sewa Beli akan Beralih Menjadi Perjanjian Sewa Menyewa.

Ketika pembeli sewa gagal memenuhi kewajibannya dapat mengakibatkan perjanjian sewa beli tersebut gagal dan beralih status menjadi perjanjian sewa menyewa. Dalam konteks ini, pembeli sewa kehilangan haknya untuk memiliki barang tersebut dan hanya memiliki hak pakai selama masa sewa.

3.2 Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL Terkait Tanggung Jawab Penjual dalam Perjanjian Sewa Beli

Pertimbangan hakim adalah alasan atau argumen yang digunakan hakim sebagai dasar analisis hukum sebelum memutus suatu perkara yang diajukan padanya. Hakim tidak hanya berfokus pada pasal-pasal dalam perundang-undangan, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai yang hidup dan berkembang dalam masyarakat agar putusan yang diambil hakim dapat dirasakan adil dan dapat dilaksanakan dengan baik oleh para pihak.

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 137.

⁷ Hilman Mehaga, "Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadi Wanprestasi", *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia* 2, no. 2 (2022): 984, <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol2/iss2/34/>.

⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), 101.

Hakim akan menggunakan alasan-alasan ini sebagai pertimbangannya saat memberikan keputusan, baik itu keputusan pidana, perdata, atau lainnya⁹. Sehingga pertimbangan hakim merupakan hal yang sangat penting dalam memutus suatu perkara, termasuk dalam memutus perkara Nomor 198/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL antara Ir. Bambang Soekotjo Abas dengan PT. PLN (persero) terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa beli.

Karena perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum, maka memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya dan para pihak diwajibkan untuk menaati isi perjanjian¹⁰. Yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai siapa yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli tersebut.

Walaupun terlambat membayar karena kondisi keuangan yang memburuk setelah pensiun, Penggugat kemudian berhasil melunasi seluruh angsurannya beserta pajak-pajaknya yang total keseluruhannya berjumlah Rp.894.836.000,- (delapan ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah) pada tahun 2014. Adapun berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 4 Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan tersebut telah ditentukan bahwa apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak Penggugat menerima peringatan tertulis terakhir dan tetap belum melunasi angsuran yang bersangkutan, maka Tergugat berhak memutus perjanjian ini secara sepihak dengan tertulis.

Namun, berdasarkan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat, tidak ada satupun bukti yang menyatakan bahwa Tergugat telah memutuskan Perjanjian Sewa Beli tersebut secara resmi. Disisi lain, ada bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, yaitu bukti P-7, dimana Tergugat telah membuat tanda penerimaan uang (kwitansi) untuk Penggugat terkait pelunasan pembayaran rumah dinas No.607.PJ/554/DIR/2008 berdasarkan perjanjian sewa beli yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Dengan belum dibuatnya pemutusan perjanjian oleh Tergugat dan dengan diterimanya uang pembayaran pelunasan rumah dari Penggugat oleh Tergugat sebagaimana bukti P-7 tersebut yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang telah melunasi pembayaran, maka sebagai pertimbangan hakim bahwa Tergugat secara diam-diam masih tetap menghendaki untuk dilanjutkannya Perjanjian tersebut. Artinya telah terjadi kesepakatan atau persetujuan diam-diam (*silent agreement*) antara para pihak.

Bahwa dengan telah dilunasinya semua pembayaran tersebut, seharusnya dibuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

9 Nurhafifah dan Rahmiati, "Perimbangan Hakim dalam Penjatuhan Pidana Terkait Hal yang Memberatkan dan Meringankan Putusan", *Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 2 (2015): 344, <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6067>.

10 Sumriyah dan Djulaeka, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2022), 42.

Tanah (PPAT) untuk memenuhi persyaratan dalam pengurusan pemindahan hak atau pengurusan perolehan hak. Tetapi Tergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan tersebut.

Sehingga hakim memutuskan bahwa Tergugat yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian karena belum memutuskan perjanjian dan telah menerima pembayaran dari Penggugat dengan memberikan kwitansi tanda pelunasan kepada Penggugat yang menunjukkan telah terjadi kesepakatan berupa persetujuan diam-diam (*silent agreement*). Dengan dilanjutkannya transaksi sewa beli oleh kedua belah pihak menunjukkan bahwa mereka secara tidak langsung melanjutkan hubungan hukum.

Karena PT. PLN (Persero) telah dinyatakan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, hakim memutuskan agar PT. PLN (persero) segera menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, Tergugat juga diwajibkan untuk membayar semua biaya yang timbul akibat proses hukum ini. Keputusan hakim ini menunjukkan tanggung jawab penjual dalam perjanjian sewa beli.

Dalam perkara ini terlihat bahwa kedua belah pihak telah bertindak dengan itikad baik. Walaupun Penggugat terlambat membayar angsuran, tetapi Penggugat telah berusaha memenuhi kewajibannya dengan melunasi seluruh angsuran serta pajak-pajak terkait kepada Tergugat. Hal ini juga menunjukkan bahwa Penggugat tidak berniat untuk menimbulkan kerugian pihak penjual, melainkan berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.¹¹

Tergugat juga telah menunjukkan itikad baik dengan memberikan somasi atau surat peringatan tertulis sebanyak tiga kali kepada Penggugat untuk segera melunasi sisa jumlah harga jual rumah yang belum dibayarkan oleh Penggugat. Hakim juga menilai bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli ini merupakan bentuk itikad buruk Tergugat, dimana Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melanjutkan proses hukum yang diperlukan untuk peralihan hak.

Walaupun salah satu amar putusan dalam perkara ini menimbulkan kekaburan hukum karena menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku penjual dan pembeli apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Tetapi secara keseluruhan putusan ini telah mencerminkan aspek kemanfaatan dan keadilan, Dimana Penggugat memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan yang telah dilunasi, sementara Tergugat menerima pembayaran penuh dari Penggugat.

11 Anita D. A. Kolopaking, *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, (Bandung: PT. Alumni, 2021), 92.

IV. PENUTUP

IV.1 Kesimpulan

Ketentuan wanprestasi dan akibat hukumnya dalam perjanjian sewa beli merujuk pada KUH Perdata sebagai aturan umum, dengan bentuk-bentuk seperti keterlambatan pembayaran, pelanggaran penggunaan barang, kegagalan melunasi angsuran, atau tidak beralihnya hak milik setelah pembayaran selesai. Akibat hukumnya meliputi penarikan barang, pengakhiran perjanjian, pembayaran denda, penggantian kerugian, kehilangan uang muka, dan perubahan status menjadi sewa menyewa. Dalam perkara ini, Hakim menilai tindakan Tergugat yang menolak menandatangani Akta Jual Beli setelah Penggugat melunasi seluruh pembayaran merupakan bentuk wanprestasi, karena pembayaran telah diterima dan perjanjian masih mengikat. Meskipun terdapat kekaburan hukum dalam salah satu amar putusan, secara keseluruhan putusan ini memberikan kemanfaatan dan keadilan karena Penggugat memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan yang telah dilunasi, sementara Tergugat menerima pembayaran penuh.

IV.2 Saran

Dalam memutus suatu perkara perjanjian, hakim sebaiknya tidak hanya berfokus atau melihat perjanjian tersebut secara formil, tetapi juga harus mempertimbangkan hal-hal yang bersifat materil. Terkait salah satu amar putusan yang menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku penjual dan pembeli apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli tersebut seharusnya dihapus atau diubah karena dapat menimbulkan kekaburan hukum. Jika Tergugat tidak bersedia menandatangani akta tersebut, sebaiknya cukup dengan putusan ini dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya dapat ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat berwenang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

HS, Salim. Perkembangan Hukum Kontrak *Innominaat* di Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

_____, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Hatta, Sri Gambir Melati. Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia, Bandung: Alumni, 2000.

Kolopaking, Anita D. A. Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase. Bandung: PT. Alumni, 2021.

Muhaimin. Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press,

2020.

Sumriyah dan Djulaeka. Kapita Selekta Hukum Perjanjian, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2022.

Yahman. Cara Mudah Memahami Wanprestasi & Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial, Jakarta: Kencana, 2019.

Jurnal :

*Januar, Inri. Poltak Siringoringo, dan Radisman Saragih, "Daya Ikat Norma diluar Perjanjian Kedalam Perjanjian dan Akibat Hukum", *Jurnal Fakultas Hukum UKI* 33, No. 1 (2023), <https://ejournal.fhuki.id/index.php/hv/article/view/185>.*

*Mehaga, Hilman. Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadi Wanprestasi, *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia* 2, No. 2 (2022), <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol2/iss2/34/>.*

*Nurhafifah dan Rahmiati. "Perimbangan Hakim dalam Penjatuhan Pidana Terkait Hal yang Memberatkan dan Meringankan Putusan", *Jurnal Ilmu Hukum* 17, No. 2 (2015), <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6067>.*

*Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, No. 2 (2016), <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453>.*