

**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERKAIT
PEMBAYARAN OBJEK JUAL BELI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 27/PDT.G/2019/PN KRS)
*CANCELLATION OF SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT
RELATED TO PAYMENT FOR THE OBJECT OF SALE AND PURCHASE
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER 27/PDT.G/2019/PN KRS)***

Tania Novebriani Lase, Hasim Purba dan Mahmul Siregar

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : *tanielase70@gmail.com, hasim_purba14@yahoo.com,*
mahmulsiregar@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Lase, Tania Novebriani, Hasim Purba dan Mahmul Siregar. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan
Jual Beli terkait Pembayaran Objek Jual Beli (Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs).*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata. Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs membatalkan PPJB karena wanprestasi pembeli yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran. Pembatalan akta berakibat pada pengembalian hak para pihak ke posisi semula sesuai Pasal 1451 KUH Perdata. Namun terdapat kekeliruan Hakim karena tidak mempertimbangkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris tentang keharusan 2 saksi dalam pembuatan akta, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kekuatan pembuktian PPJB sebagai akta autentik.

Kata Kunci: Pembatalan PPJB, Wanprestasi Pembayaran, Akta Autentik

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as an authentic deed has perfect evidentiary power based on Article 1868 of the Civil Code. Decision Number 27/Pdt.G/2019/PN Krs canceled the PPJB due to the buyer's default in failing to fulfill payment obligations. Cancellation of the deed results in the restoration of the parties' rights to their original position in accordance with Article 1451 of the Civil Code. However, there was an error by the Judge for not considering Article 16 paragraph (1) letter m of the Notary Position Law regarding the requirement of 2 witnesses in deed preparation, thus creating legal uncertainty regarding the evidentiary power of PPJB as an authentic deed.

Keywords: PPJB Cancellation, Payment Default, Authentic Deed

A. PENDAHULUAN

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.¹ Perjanjian dimaksud menjadi perikatan yang sah dan mengikat apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan sebab atau causa halal. Apabila salah satu dari syarat tersebut ada yang tidak terpenuhi maka akan menimbulkan akibat hukum perjanjian tersebut menjadi tidak sah sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum.²

Perjanjian yang sah memiliki konsekuensi hukum sesuai dengan tujuan perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak. Salah satunya adalah perjanjian jual beli tanah yang memiliki akibat hukum terjadinya peralihan hak atas tanah objek perjanjian jual beli tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan bahwa hak milik dan hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan dengan jual beli.³

Jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penjual menjanjikan akan menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan pembeli menjanjikan akan membayar harga yang telah disetujuinya. Penyerahan yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barangnya, termasuk juga penyerahan secara yuridis. Dengan demikian, perjanjian jual beli mencakup 3 (tiga) hal, yaitu persetujuan, penyerahan dan pembayaran.⁴

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, p.1.

² Yuanita Puspitasari, *Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah*, Jurnal Notaire, Vol.3, No.2 (2020), p.4–5.

³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.9.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, p.318.

Salah satu objek yang sering diperjanjikan dalam perjanjian jual beli adalah tanah. Perjanjian jual beli tanah pada umumnya dapat dilaksanakan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan akta notariil yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang biasanya dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB merupakan suatu perbuatan hukum paling awal dalam proses peralihan hak atas tanah. Alasan dibuatnya PPJB adalah karena belum terpenuhinya beberapa persyaratan untuk dilakukannya peralihan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli. PPJB dibuat sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam transaksi jual beli, namun peralihan hak atas tanah dapat dilakukan setelah syarat-syarat dalam PPJB tersebut terpenuhi. PPJB dibuat dengan tujuan memberikan kepastian hukum tentang hak dan kewajiban para pihak sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah sehingga dapat mencegah sengketa di kemudian hari.⁵

Kepastian hukum PPJB terletak pada sifat autentik akta tersebut, sebab dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, dapat memastikan bahwa PPJB dibuat dengan sah dan mengikat, sehingga memiliki kekuatan hukum bagi para pihak.⁶ PPJB yang dapat dibuat dihadapan Notaris merupakan akta autentik, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam pelaksanaannya, PPJB dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu lunas maupun tidak lunas. Adapun perbedaan PPJB lunas dan PPJB tidak lunas yaitu:⁷

1. PPJB lunas meliputi:
 - a. Terdapat klausula kuasa.
 - b. Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun kecuali terdapat putusan pengadilan yang menyatakan batal atas akta tersebut.
 - c. Perjanjian tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

⁵ Arvi Tunaswati dan Edy Lisdiyono, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)*, Jurnal Akta Notaris, Vol.2, No.1 (2023), p.23.

⁶ Ni Luh Yunik Sri Antari, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.03, No.02 (2018), p.282.

⁷ I Gusti Bagus Hengki dan Ni Galuh Ayu Gresia Pratiwi, *Akibat Hukum terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Dikabupaten Gianyar*, Jurnal Hukum Mahasiswa (2022), p.116.

2. PPJB tidak lunas meliputi:

- a. Masih berupa perjanjian-perjanjian antara para pihak.
- b. Adanya klausula lain apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan, seperti ganti rugi atau pengembalian hak para pihak.\

Kesepakatan para pihak dalam pembuatan PPJB lunas atau tidak lunas menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda. Pada umumnya PPJB tidak lunas masih dapat dibatalkan sedangkan PPJB lunas tak dapat dibatalkan sebab pihak penjual telah menerima haknya yaitu pembayaran sejumlah harga yang sudah disepakati atas objek tanah yang diperjualbelikan. Sehingga salah satu konsekuensi hukum dari akta PPJB lunas yaitu adanya kuasa menjual sebagai bagian dari PPJB. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bahwa PPJB Lunas sebagai suatu bukti telah terjadinya suatu peralihan hak antara para pihak namun penyebab belum beralihnya hak kepemilikan tersebut dikarenakan masih ada proses administrasi yang harus dipenuhi sebelum dilakukan balik nama. Berbeda dengan PPJB tidak lunas yang belum dapat dijadikan sebagai bukti peralihan hak dikarenakan belum adanya pembayaran dari pihak pembeli.⁸

Landasan hukum PPJB Lunas dapat dijadikan sebagai bukti peralihan hak merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, didalam angka 7 rumusan hukum kamar perdata menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum dapat terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah dan telah memenuhi syarat untuk dilakukan Akta Jual Beli.⁹

Namun dalam prakteknya meskipun bersifat mengikat ternyata PPJB Lunas masih terdapat celah untuk disimpangi dan diingkari. Sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa suatu PPJB Lunas yang sudah disepakati para pihak dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari. Salah satu permasalahan yang dapat terjadi yaitu salah satu pihak tidak mengakui kebenaran isi PPJB terkait pembayaran atas objek tanah yang diperjualbelikan. Padahal apabila merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, PPJB terikat pada prinsip terang dan tunai. Tunai disini memiliki arti telah terjadi penyerahan sejumlah uang secara lunas sesuai dengan yang disepakati atas harga jual suatu objek.

⁸ Sulhan dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, p.29.

⁹ Yuanita Puspitasari, *Op.Cit.*, p.6.

Salah satu perkara terkait pembatalan PPJB lunas terdapat pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs. Pada perkara ini, Ny. K selaku Penggugat yang merupakan isteri (ahli waris) dari S yang telah meninggal dunia. Semasa hidupnya S memiliki beberapa bidang tanah berupa tambak yang terletak diantaranya di Desa Karanggeger dan Desa Sukokerto Kecamatan Pajajaran Kabupaten Probolinggo Jawa Timur dengan SHM No. 180/Karanggeger, SHM No. 201/Sukokerto dan SHM 207/Sukokerto semuanya atas nama S, suami dari Ny. K.

Sekitar awal tahun 2017, SE (Tergugat), bermaksud membeli tanah tambak dengan kepemilikan atas nama S yang terletak di Desa Sukokerto dan Desa Karanggeger Kecamatan Pajajaran Kabupaten Probolinggo Jawa Timur. Terdapat kesepakatan antara SE dan S yang dimana Ny. K saat itu hadir dan mengetahui. Selanjutnya SE menunjuk Notaris NK S.H., M.Kn., (Turut Tergugat) untuk membuat Akta PPJB pada tanggal tanggal 7 April 2017.

Harga jual tanah yang disepakati pada saat itu sebesar Rp.90.000.000.- (sembilan puluh juta rupiah), bahwa selanjutnya diterangkan pula dalam akta tersebut: “jumlah uang menurut keterangan Pihak Pertama (S) sudah dibayar lunas seluruhnya oleh Pihak Kedua (SE) bersamaan penandatanganan akta ini”. Jika ditafsirkan secara gramatikal maksud dari kalimat tersebut bahwa telah terjadi peristiwa hukum berupa penyerahan uang dari SE kepada S sejumlah Rp. 90.000.000.- (Sembilan puluh juta rupiah) pada saat menandatangani akta PPJB tersebut.

Bertentangan dengan isi akta PPJB tersebut, Ny. K menyatakan bahwa SE telah melakukan wanprestasi dikarenakan baik Ny. K dan S tidak pernah menerima uang sejumlah yang disebutkan dalam akta tersebut. Atas perbuatan wanprestasi SE tersebut, Ny. K melakukan gugatan yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan akta PPJB tersebut. Kemudian Hakim pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs., memutus terhadap akta PPJB antara SE dan S tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisa kekuatan hukum dari akta PPJB yang dibuat oleh Notaris sebagai akta yang mengikat para pihak dalam suatu perjanjian.

Kemudian bagaimana pengembalian hak-hak para pihak sebagai implikasi dari pembatalan akta PPJB dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs. Kemudian perlu juga dianalisis bagaimana pertimbangan hukum dan putusan Hakim terkait pembatalan akta PPJB dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs., yang menyatakan SE melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran terhadap objek tanah yang diperjualbelikan.

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris sebagai suatu akta yang mengikat para pihak dalam suatu perjanjian?
2. Bagaimana pengembalian hak-hak para pihak sebagai implikasi dari pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum dan putusan Hakim terkait pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/Pn Krs?

B. PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris sebagai Suatu Akta yang Mengikat Para Pihak dalam Suatu Perjanjian

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat untuk menjamin kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut. PPJB dibuat agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan.¹⁰ Kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta autentik terletak pada sifatnya yang autentik dan kekuatan pembuktiannya yang sempurna. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna antara pihak-pihak yang terkait dan ahli warisnya. Sebagai akta autentik, PPJB Lunas yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan. Selain itu,

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, p.892.

Pasal 1870 KUH Perdata juga menegaskan bahwa akta autentik merupakan alat bukti yang lengkap dan sempurna, sehingga PPJB dapat diandalkan sebagai bukti yang kuat dalam menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul.¹¹

Terhadap PPJB lunas dan belum lunas, keduanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut, walaupun memberikan konsekuensi hukum yang berbeda kepada para pihak. Sebab dalam hukum perjanjian yang dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata maka berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Makna berlaku sebagai undang-undang berarti memberikan kedudukan perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kedudukan yang sama dengan undang-undang. Dengan demikian, apabila ada pihak dalam perjanjian tersebut dirugikan oleh pihak lainnya mendapat perlindungan hukum. Dalam hal ini dapat mengajukan gugatan pada pihak lainnya. Itulah kekuatan suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah.¹²

Dalam praktek kenotariatan PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB. Hal ini dimungkinkan terjadi karena pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam proses pengurusan sehingga belum dapat digunakan dalam sebagai dasar adanya AJB. Dalam PPJB lunas biasanya terdapat klausula kuasa, pembeli biasanya mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun. Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu akan tetap berlaku terus bagi ahli warisnya. Sementara itu PPJB tidak lunas memberikan pengertian bahwa PPJB tersebut dibuat dalam keadaan pembayaran yang dilakukan belumlah lunas. PPJB tidak lunas biasanya memuat klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

¹¹ *Ibid.*, p.37.

¹² Shinta Adriyani, *Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol.02, No.01 (2021), p.76.

Tania Novebriani Lase, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Pembayaran Objek Jual Beli
(Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs)

Maka berdasarkan uraian diatas, baik PPJB lunas dan belum lunas, keduanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut sebagaimana kepastian hukum yang diberikan sebuah akta autentik pada umumnya. Namun sejauh mana kekuatan hukum akta PPJB tersebut bergantung pada ketentuan-ketentuan yang disepakati para pihak dalam akta tersebut.¹³

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari Akta PPJB hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal ini karena Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris, aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta autentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada di bawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUH Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sama sempurnanya seperti akta autentik manakala tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Namun ketentuan dalam Pasal 1875 KUH Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dadalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi dalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut. Jadi kekuatan hukum yang ada dalam perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat, jika bukan di hadapan pejabat umum (Notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta autentik.¹⁴

Berdasarkan uraian tersebut perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum kuat karena merupakan akta notariil yang bersifat autentik karena di buat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan

¹³ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, p.119.

¹⁴ *Ibid.*, p.77.

ketentuan perundang undangan dan isinya didasarkan pada syarat sahnya perjanjian sehingga akibat hukum yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar tidak menimbulkan permasalahan karena perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.¹⁵

2. Pengembalian Hak-Hak Para Pihak Sebagai Implikasi dari Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada akta PPJB para pihak mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi (prestasi), yang terdiri dari memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan Pasal 1234 KUH Perdata. Sebagai suatu perjanjian, akta PPJB juga dimungkinkan untuk dibatalkan. Adapun penyebab akta PPJB dapat dibatalkan yaitu:¹⁶

a) Kesepakatan para pihak

Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam hal para pihak merasa bahwa ternyata perjanjian yang mereka buat ternyata tidak dapat dilaksanakan, maka atas kesepakatan para pihak bersamasama, mereka dapat membatalkan perjanjian yang telah mereka buat. Pembatalan perjanjian karena kesepakatan para pihak dapat dilakukan dengan membuat Akta Pembatalan dihadapan Notaris yang berwenang dengan menyertakan akta perjanjian awalnya kepada Notaris tersebut.

b) Salah satu pihak wanprestasi

Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak dapat dilaksanakan karena adanya salah satu pihak yang ingkar janji (wanprestasi).

Wanprestasi dapat berupa 4 (empat) kategori, yaitu:

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- 2) melaksanakan yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

c) Tidak memenuhi prosedur pembuatan akta PPJB berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁵ *Ibid.*, p.87.

¹⁶ *Ibid.*, p.169.

Akta Notaris merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dalam pembuatannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila akta Notaris dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagai contohnya akta Notaris tidak dibacakan oleh Notaris kepada para penghadap, maka akta tersebut dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, bukan lagi menjadi akta autentik dan para pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut biaya, ganti rugi kepada Notaris tersebut.

d) Notaris tidak berwenang membuat akta.

Notaris dalam pembuatan akta harus memperhatikan beberapa hal agar akta yang dibuatnya dapat dipastikan keabsahannya, yaitu mempunyai kewenangan atas akta yang dibuatnya, membuat akta pihak yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan, membuat akta sesuai dengan wilayah kerjanya, waktu pembuatan akta harus sesuai dengan kehadiran Notaris, substansi akta harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak merugikan salah satu pihak dalam akta.

Kebatalan suatu akta akibat hal-hal yang diuraikan diatas memiliki konsekuensi tertentu. Wanprestasi dalam suatu perikatan menimbulkan akibat adanya ganti rugi. Dalam hal pembatalan akta, perlindungan terhadap pembeli umumnya diikuti dengan penuntutan ganti rugi sesuai dengan yang disepakati. Namun pada prinsipnya, ganti rugi tanah adalah suatu penggantian hak atas tanah yang pembayaran nilainya harus seimbang dengan tanah yang diganti rugi sebagai akibat dari penyerahan hak atas tanah.

Pembatalan akta memiliki implikasi pengembalian hak-hak para pihak yang terlibat. Berdasarkan Pasal 1451 KUH Perdata, pembatalan perjanjian menyebabkan para pihak harus dikembalikan ke posisi semula, seolah-olah perjanjian tidak pernah ada. Hal ini berarti bahwa para pihak harus mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan akta tersebut. Pasal 1451 KUH Perdata memberikan landasan hukum yang kuat untuk pengembalian hak-hak dari para pihak sebagai akibat dari pembatalan akta,

sehingga memastikan bahwa hak-hak para pihak dapat dilindungi secara efektif dan adil. Dengan demikian, pengembalian hak-hak para pihak menjadi salah satu konsekuensi penting dari pembatalan akta yang harus dipatuhi oleh para pihak yang terlibat.¹⁷ Mekanisme pengembalian hak para pihak merupakan akibat dari pembatalan akta yang melibatkan proses pengembalian segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan klausula akta.¹⁸ Dalam prakteknya, pengembalian hak para pihak dapat dilakukan melalui negosiasi ataupun melalui putusan pengadilan.¹⁹

3. Analisis Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim Terkait Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs

Mengenai pertimbangan hukum Hakim tersebut diatas, berikut adalah analisis dari pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs.

1) Analisis terhadap kekuatan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara S dengan SE

a) PPJB antara SE dan S merupakan PPJB Lunas.

Sebelum adanya Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs., akta PPJB antara SE dengan S merupakan akta PPJB dalam bentuk lunas. Dalam akta PPJB tersebut berisi kesepakatan bahwa SE dan S sepakat mengikatkan diri untuk melakukan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah dengan SHM No. 180/Karanggeger, SHM No. 201/Sukokerto dan SHM No. 207/Sukokerto milik S. Adapun dalam akta PPJB tersebut, tertuang kesepakatan bahwa harga objek tanah yang diperjualbelikan yaitu Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) dan adapun terhadap sejumlah uang tersebut sudah dibayarkan oleh SE kepada S selaku pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan bukti kepemilikan SHM No. 180/Karanggeger, SHM No. 201/Sukokerto dan SHM No. 207/Sukokerto atas nama S.

¹⁷ Siti Afrah Hafifah, *Analisis Yuridis Pembatalan Akta PPJB Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016)*, Law Jurnal, Vol.04, No.02 (2020), p.130.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.77.

¹⁹ Sidharta, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, p.50.

b) PPJB sebagai perjanjian obligatoir.

Akta PPJB dibuat oleh SE dengan S dihadapan Notaris NK, S.H., M.Kn., berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, para pihak dianggap saling mengikatkan diri untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan transaksi jual beli ketika seluruh syarat dalam PPJB terpenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Namun pada dasarnya PPJB tersebut belum dapat dijadikan sebagai bukti telah terjadinya perpindahan hak yuridis atas kepemilikan 3 (tiga) bidang tanah tersebut kepada SE.

c) PPJB antara SE dengan S merupakan perjanjian bersyarat.

Dalam kasus ini, mengacu pada akta PPJB antara SE dan S dan ketentuan Pasal 1253 KUH Perdata, berarti transaksi jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut dapat dilaksanakan ketika para pihak telah memenuhi seluruh persyaratan yang telah disepakati di dalam PPJB tersebut. Artinya, sepanjang para pihak telah memenuhi persyaratan dari semua aspek yang telah ditentukan dan disepakati dalam PPJB, maka AJB dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, sepanjang para pihak tidak melanggar kewajibannya, maka PPJB ini merupakan perikatan dengan syarat menanggung untuk melaksanakan tujuan pokoknya yaitu AJB.

Sebelum adanya putusan yang menyatakan batal terhadap Akta PPJB antara SE dan S, akta PPJB tersebut dapat dinyatakan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan kata lain, PPJB yang dibuat oleh SE dan S dihadapan Notaris NK, S.H., M.Kn., telah mengikat mereka sehingga PPJB tersebut wajib ditaati dan dilaksanakan para pihak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

2) Analisis Pertimbangan Hakim terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara S dengan SE terkait pembuktian pembayaran atas objek tanah yang diperjanjikan berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

SE dan S sepakat mengikatkan diri dihadapan Notaris untuk melakukan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah di Desa Sukokerto dan Karanggeger Kecamatan Pajarakan Kabupaten Probolinggo Jawa Timur dengan SHM No. 180/Karanggeger, SHM No. 201/Sukokerto dan SHM No. 207/Sukokerto milik S. Permasalahan yang timbul adalah bagaimana bentuk PPJB yang dibuat oleh para pihak, PPJB Lunas atau PPJB Belum Lunas, karena hal ini berkaitan dengan pembayaran atas objek tanah yang diperjualbelikan. Hal ini perlu mendapatkan kepastian hukum, sebab PPJB dalam bentuk lunas dan belum lunas memberikan konsekuensi yang berbeda.

Dalam pembuktian di persidangan, Ny. K selaku isteri (ahli waris) S dalam gugatannya mengaku tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta) dari SE terkait pembayaran atas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta PPJB tersebut. Mengenai kebenaran telah terjadi atau tidaknya pembayaran atas objek jual beli, Hakim mempertimbangkan keterangan saksi As, saksi Su dan saksi S An yang dihadirkan oleh Penggugat Ny. K. Perlu diketahui bahwa saksi-saksi tersebut adalah pihak yang tidak terlibat langsung dalam pembuatan akta PPJB yang disepakati antara SE dan S. Apabila mengacu pada Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur dalam pembuatan akta Notaris harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Sehingga dapat dipertanyakan pertimbangan Hakim dalam mempertimbangkan keterangan saksi As, saksi Su dan saksi S An dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs. terkait kredibilitas dan kedudukan saksi-saksi dalam memberikan keterangan dalam perkara tersebut. Sebab saksi-saksi tidak mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan akta PPJB tersebut karena saksi-saksi bukan merupakan saksi dalam pembuatan akta itu.

Tania Novebriani Lase, Hasim Purba dan Mahmul Siregar
Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Pembayaran Objek Jual Beli
(Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs)

Keterangan yang diberikan saksi-saksi tersebut hanya sekedar mengenai bahwa betul atas 3 (tiga) bidang tanah di Desa Sukokerto dan Karanggeger Kecamatan Pajarakan Kabupaten Probolinggo Jawa Timur dengan SHM No. 180/Karanggeger, SHM No. 201/Sukokerto dan SHM No. 207/Sukokerto merupakan milik S dan setahu saksi-saksi tidak pernah diperjualbelikan atau dilakukan peralihan hak.

Dalam hal ini, tidak dihadapkannya saksi-saksi pada saat akta PPJB tersebut, Hakim mengesampingkan norma hukum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Tentunya hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap akta PPJB yang bersifat autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hakim dalam putusannya seharusnya mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang relevan dengan pembuatan akta PPJB antara SE dan S.

3) Analisis Pertimbangan Hakim Dikaitkan Pasal Pasal 1868 KUH Perdata dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs

PPJB antara Suya Effendi dan S sebagai sebuah perjanjian tentunya harus mematuhi ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata mengatur pembacaan akta yang dibuat dihadapan para pihak yang melakukan perjanjian. Pembacaan akta merupakan bagian dari “*verlijden*”, yang mempunyai arti menyusun, membacakan dan menandatangani akta. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris juga dijelaskan bahwa akta Notaris harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak oleh Notaris.

Pembacaan akta bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa para pihak telah memahami dan membuat persetujuan atas isi dalam akta tersebut. Pembacaan akta merupakan bagian dari prosedur pembuatan akta sesuai dengan tata cara yang diisyaratkan dan bertumpu kepada peraturan perundang-undangan yang diuraikan diatas. Keabsahan suatu akta bergantung pada terpenuhinya syarat formil dan materiil pembuatan akta tersebut. Syarat formil dalam pembuatan akta Notaris berkaitan dengan suatu situasi dan kondisi pada saat pembuatan akta itu.

Syarat formil harus berdasarkan pada prosedur dan tata cara pembuatan akta yang benar menurut peraturan perundang-undangan. Apabila akta Notaris tersebut diisi dengan peristiwa yang salah atau tidak sesuai dengan ketentuan formil yakni tata cara pembuatan akta Notaris, akan berakibat produk terhadap keabsahan akta dari Notaris bersangkutan yang berpeluang mengandung cacat hukum. Sedangkan syarat materil dari prosedur pembuatan akta Notaris mengacu pada data yang benar, yaitu subyek maupun obyek jual beli haruslah benar dan memenuhi dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian apabila dikaitkan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian, pembacaan akta dihadapan para pihak bertujuan untuk mencapai kesepakatan yang diatur sebagai syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHP. Akta yang sudah dibacakan oleh Notaris dihadapan para pihak kemudian disepakati oleh para pihak dengan melakukan penandatanganan. Para pihak juga berhak untuk menolak bersepakat terhadap isi akta apabila merasa keberatan dengan isi akta. Kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam akta PPJB bersifat mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak. Keautentikan akta PPJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna, artinya segala sesuatu yang tertuang dalam akta diyakini kebenarannya kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan ketentuan yang diuraikan diatas, bahwa dalam pertimbangannya, Hakim pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs. khilaf atau keliru telah melewati aturan-aturan tersebut diatas. Kewajiban Notaris dalam membacakan dan menjelaskan isi dari akta PPJB tersebut seharusnya menjadi alasan yang kuat bahwa S sebagai pihak penjual memahami dan menyetujui kesepakatan-kesepakatan dalam akta tersebut, khususnya dalam hal pembayaran objek tanah sebesar Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah). Seharusnya dalam pengadilan, Ny. K sebagai pihak Penggugat dapat membuktikan bahwa Notaris NK, S.H., M.Kn., tidak melaksanakan ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Tentang Jabatan Notaris terkait keharusan Notaris dalam hal membacakan dan menjelaskan akta yang dibuatnya. Dalam pembuktian di persidangan, SE menyampaikan bahwa akta PPJB tersebut sudah dibacakan oleh Notaris dihadapan para pihak dan para pihak bersepakat atas isi akta PPJB tersebut.

Tania Novebriani Lase, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Pembayaran Objek Jual Beli
(Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs)

Sehingga proses pembuatan akta PPJB tersebut tidak dilaksanakan secara terang atau ditutup-tutupi dan kesepakatan yang dituangkan oleh S melalui penandatanganan akta PPJB tersebut merupakan perbuatan hukum yang ia kehendaki.

Seharusnya ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjadi pertimbangan Hakim sebelum memutuskan pembatalan akta PPJB antara SE dan S sebab pembacaan akta PPJB berkaitan dengan kesepakatan yang akan dicapai oleh para pihak berkaitan dengan isi akta. Apabila memang S tidak sepakat terhadap klausula pembayaran objek tanah sebesar Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) dalam akta tersebut, maka ia memiliki hak untuk menolak. Namun sebaliknya, S justru menyatakan sepakat klausula pembayaran objek tanah sebesar Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) dalam akta tersebut dengan melakukan penandatanganan terhadap akta PPJB tersebut.

Sehingga dapat disimpulkan pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara pembatalan akta PPJB pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs. Tidak mempertimbangkan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan aturan terkait pembuatan akta yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- 4) Analisis terhadap keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara SE dengan S dilihat dari prosedur pembuatan akta.

Keabsahan suatu akta mengacu pada prosedur pembuatan akta itu sendiri, yaitu menyusun, membacakan dan menandatangani akta. Pembuatan akta yang tidak dilaksanakan berdasarkan aturan pembuatan akta maka dapat berakibat akta tersebut cacat prosedur sehingga memiliki konsekuensi akta tersebut batal demi hukum. Akta PPJB sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang terletak pada kepastian hukum mengenai isi akta karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Salah satu instrumen kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta PPJB sebagai suatu akta autentik

yang dibuat oleh Notaris adalah pada saat penandatanganan akta PPJB antara para pihak melibatkan 2 (dua) orang saksi yang hadir melihat dan mengetahui bahwa akta PPJB tersebut sudah disepakati oleh para pihak.

Berdasarkan pada pembuktian di pengadilan, baik dari pihak SE selaku Tergugat, pihak Ny. K selaku Penggugat tidak menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang terdapat dalam akta PPJB tersebut. Ketidakhadiran 2 (dua) orang saksi tersebut, memberikan pandangan lain bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara SE dan S dibuat oleh Notaris tidak sesuai dengan prosedur pembentukan akta yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga konsekuensi hukum yang timbul terhadap akta PPJB tersebut adalah cacat prosedur.

Jika mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, adapun syarat sahnya perjanjian yaitu Kesepakatan antara para pihak yang membuatnya, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, objek perjanjian yang tertentu dan sebab yang halal (tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan). Jika prosedur pembuatan akta oleh Notaris cacat prosedur, artinya dibuat tidak berdasarkan atau bertentangan dengan aturan pembuatan akta Notaris yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Apabila mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, maka pembuatan akta tersebut melanggar syarat objektif suatu perjanjian yaitu dilaksanakan dengan sebab yang tidak halal (bertentangan dengan undang-undang). Konsekuensinya terhadap akta tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah sehingga perjanjian yang dibuat berdasarkan akta tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum dan para pihak tidak dapat menuntut pelaksanaan perjanjian berdasarkan akta tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, apabila dikaitkan dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, dapat dilihat bahwa sejak awal pembuatan akta PPJB antara SE dengan S tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap para pihak karena bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sebab yang tidak halal (bertentangan dengan undang-undang).

C. PENUTUP

Kewenangan Notaris dan Kekuatan Hukum PPJB PPJB merupakan akta autentik yang dibuat Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. PPJB terbagi menjadi PPJB belum lunas (dapat dibatalkan) dan PPJB lunas (umumnya tidak dapat dibatalkan karena penjual telah menerima pembayaran penuh). Namun PPJB lunas tetap dapat menimbulkan sengketa jika ada pihak yang mempermasalahkan kebenarannya. Akibat Hukum Pembatalan Akta Berdasarkan Pasal 1451 KUH Perdata, pembatalan akta mewajibkan para pihak dikembalikan ke posisi semula seolah-olah perjanjian tidak pernah ada. Semua yang telah diterima harus dikembalikan untuk memulihkan keadilan dan keseimbangan. Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs Hakim membatalkan PPJB karena wanprestasi SE yang tidak membayar sesuai kesepakatan. Namun terdapat kekeliruan karena Hakim tidak mempertimbangkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris tentang kewajiban 2 saksi dalam pembuatan akta, sehingga putusan tidak memberikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Muhammad, Abdulkadir. 2011. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Sidharta. 2017. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Soedjendro, J. Kartini. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Kanisius).
- Subekti. 2005. *Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermedia).
- Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermedia).
- Sulhan, et al . 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. (Jakarta: PT. Mitra Wacana Media).

Publikasi

- Adriyani, Shinta. *Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Jurnal Risalah Kenotariatan. Vols02, No. 01 (2021).
- Antari, Ni Luh Yunik Sri. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*. Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan. Vols03, No. 02 (2018).
- Hafifah, Siti Afrah. *Analisis Yuridis Pembatalan Akta PPJB Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016)*. Law Jurnal. Vols04, No. 02 (2020).
- Hengki, I Gusti Bagus and Ni Galuh Ayu Gresia Pratiwi. *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Dikabupaten Gianyar*. Jurnal Hukum Mahasiswa. (2022).
- Puspitasari, Yuanita. *Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah*. Jurnal Notaire. Vols3, No. 2 (2020).
- Tunaswati, Arvi and Edy Lisdiyono. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)*. Jurnal Akta Notaris. Vols2, No. 1 (2023).

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Tania Novebriani Lase, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Pembayaran Objek Jual Beli
(Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs)

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung
Tahun 2016.

Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs.

