

PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUKO AKIBAT WANPRESTASI

Varah Aisyah Octariani^a, Antarin Prasanthi Sigit^b, Arsin Lukman^c

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Email: varah.aisyah@ui.ac.id

^b Magister Hukum Universitas Indonesia, Email: antarin.prasanthi@ui.ac.id

^c Notaris dan PPAT Kota Jakarta Barat, Email: fx_arsin@yahoo.com

Naskah diterima: 23 Agustus; revisi: 5 September; disetujui: 3 November 2021

DOI: 10.28946/rpt.v10i2.1452

Abstrak:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dilakukan di hadapan Notaris. Oleh karena itu Akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna guna memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Namun demikian dalam kenyataannya suatu perjanjian tidak selalu sesuai dengan kesepakatan awal yang sudah disetujui oleh para pihak. Sebagai akibatnya, suatu perjanjian dapat mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum dari pembatalan akta PPJB yang disebabkan karena wanprestasi. Selain juga pertimbangan hukum yang diberikan oleh hakim yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan untuk membatalkan akta PPJB sebagaimana ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks. Penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus ini menggunakan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Adapun hasil analisisnya adalah bahwa para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, yaitu dengan mengembalikan pembayaran yang telah diterima, dan membayar denda, sedangkan akta PPJB tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Berikutnya, terkait pertimbangan hakim, dapat dinyatakan bahwa Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks tidak memperhatikan iktikad baik pembeli yang akan melunasi secara Kredit Pemilikan Rumah dengan sudah melunasi pembayaran uang muka.

Kata kunci: Perjanjian; Pembatalan PPJB; Jual Beli Tanah

Abstract:

The binding sale and purchase agreement of land in practice is often made in the form of an authentic deed which is carried out before a notary, so that the deed of binding sale and purchase agreement is an authentic deed that has perfect evidentiary power in order to provide legal protection and certainty for the parties who make it. However, in reality an agreement is not always in accordance with the initial agreement that has been agreed by the parties, so that an agreement can be canceled, either canceled by the parties or by court order. The main problem raised in this study is regarding the legal consequences of the cancellation of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) deed cause by default. In addition to the legal considerations given by the judge which became the basis for making the decision to cancel the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) deed as found in the Bekasi District Court Decision Number 39/Pdt.G/2019/PN Bks. This normative juridical research with a statutory and case approach uses secondary data which is analyzed qualitatively. The results of the analysis are that the parties must fulfill their obligations first as agreed, namely by returning the payments that have been received, and paying fines, while the PPJB deed no longer has binding legal force. Next regarding the judge's considerations, it can be stated that the Bekasi District Court

Judge in his decision Number 39/Pdt.G /2019/PN Bks did not pay attention to the good faith of the buyer who will pay off the mortgage by already paying the down payment.

Keywords: Agreement; Cancellation of PPJB; Sale of Land

LATAR BELAKANG

Keseharian manusia tidak terlepas dari tanah, dikarenakan tanah merupakan sumber daya yang penting dalam kehidupannya, tidak terkecuali bagi bangsa Indonesia. Sebagai negara agraris, sebagian besar rakyat Indonesia menggantungkan hidupnya dari tanah. Sedemikian pentingnya arti tanah bagi bangsa Indonesia maka dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, dituliskan tujuan pembangunan nasional yakni guna mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Adapun salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.¹ Namun karena luasan tanah tidak pernah bertambah sedangkan pertumbuhan penduduk yang membutuhkan tanah meningkat dengan sangat pesat maka sering kali muncul sengketa tanah dalam perolehan sumber daya tersebut seperti yang ditemukan dalam peristiwa jual beli tanah.

Pada umumnya suatu perjanjian didasarkan pada adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak, seperti yang dituliskan dalam ketentuan di Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) bahwa:²“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Berdasarkan pasal tersebut adanya kalimat “semua persetujuan” yang artinya mengakui adanya kebebasan berkontrak dengan pembayaran bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan spesifikasi standar hukum dalam perundang-undangan dan harus didasarkan dengan itikad baik para pihak yang akan membuat perjanjian dan dalam pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah sesuai ketentuan hukum yang ada maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian secara timbal-balik yang menyangkut 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing punya hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat sebagaimana kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua pihak. Isi janji yang dimaksudkan itu adalah di mana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak.⁴ Terkait Perjanjian Jual Beli (PJB), Subekti mengartikannya sebagai perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut, diantaranya sertipikat yang masih dalam

¹ Nurwulan. (2015). "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun / Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. 4 (22), hal 674 – 697.

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

³ Damew. 2020. Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1).

⁴ Permana. (2017). "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. 5 (3).

proses ataupun ada pembayaran yang belum dibayarkan secara lunas.⁵ Perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu terang adalah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya yaitu notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, sedangkan tunai yaitu pemindahan hak untuk selama-lamanya dari penjual ke pembeli dan jual beli selesai pada saat tanda tangan Akta Jual Beli (AJB).⁶ Akan tetapi mengacu pada blanko AJB Perkaban No. 8 Tahun 2012, dimana terdapat premis yang menegaskan bahwa Penjual telah menerima sepenuhnya uang harga jual beli dari Pembeli, artinya, Perkaban tersebut mensyaratkan bahwa AJB baru dapat dibuat ketika pembayaran jual beli telah lunas.⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya dituliskan sebagai PPJB) tanah dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dilakukan dihadapan notaris.⁸ Dengan demikian akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.⁹ Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya.¹⁰ Maka dari itu notaris sangat berperan penting dalam pembuatan akta, dalam hal ini akta perjanjian, dimana notaris bertindak sebagai pejabat umum dan memiliki tugas untuk membuat alat bukti tertulis yakni berupa akta autentik,¹¹ sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Staatblad* 1860 Nomor 3).¹²

Dalam pembuatan akta PPJB, para pihak akan mendapatkan bantuan dari notaris dalam merumuskan hal-hal yang nantinya disepakati bersama.¹³ Akan tetapi suatu perjanjian tidak selalu berjalan lancar atau sesuai dengan kesepakatan awal yang sudah disetujui para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.¹⁴ Dibatalkannya PPJB dapat dilakukan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, dalam hal ini yang dimaksud adalah wanprestasi yaitu keadaan apabila salah satu pihak dalam perjanjian:¹⁵

1. Tidak mengerjakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

⁵ Damew. 2020. Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1).

⁶ Chaerunnisa. 2020. "Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)." *Sultan Agung Notary Law Review*. 2 (4).

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia.

⁸ Manuaba. (2018). "Prinsip Kehati - Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comita: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Konatariatan*" 2 (4), hal 59–74.

⁹ Chaerunnisa. 2020. "Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)." *Sultan Agung Notary Law Review*. 2 (4).

¹⁰ Parmitasari. (2016). "Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir" *Junral Yuridis*. 3 (1), hal 20–36.

¹¹ Aman. 2019. "Perlindungan Hukum Notaris Dalam Melaksanakan Rahasia Jabatan." *Recital Review*". 1 (2), hal 59–71.

¹² Manuaba. (2018). "Prinsip Kehati - Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comita: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Konatariatan*" 2 (4), hal 59–74.

¹³ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

¹⁵ Damew. 2020. Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1).

2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak seperti yang dijanjikan;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu;
4. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Dibatalkannya suatu perjanjian yang dibuat secara autentik dapat menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. Dimana hal tersebut akan berdampak kepada para pihak maupun akta yang bersangkutan. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diambil suatu contoh kasus dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/ Pdt.G/2019/PN Bks, sebagai berikut:

Bermula dari perjanjian jual beli tanah dan bangunan Ruko “Ruko D’smart Perumahan Telaga Bekasi” seharga Rp. 560.000.000,- yang dilakukan oleh SH selaku Penggugat dengan PT. Acgs sebagai Developer Real Estate selaku pihak Tergugat dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013 yang ditandatangani pada tanggal 11 Juli 2013, dikarenakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dan 1 (satu) unit Bangunan Ruko yang akan diperjualbelikan pada saat ini belum dapat dilakukan karena belum ada pelunasan pembayaran karena Penggugat ingin melakukan pembayaran dengan cara kredit secara KPR selama 15 (lima belas) s/d 20 (dua puluh) tahun, maka Para Pihak dengan ini sepakat untuk terlebih dahulu mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pihak Penggugat sudah membayar uang muka sebesar Rp. 168.000.000,- akan tetapi setelah melunasi harga pengikatan dan menandatangani surat perjanjian, Pihak Penjual (Tergugat) sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah membantu Pembeli untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan guna mendapatkan fasilitas KPR dikarenakan sudah tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) perjanjian pengikatan tersebut bahwa Pihak Penjual membantu Pihak Pembeli untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan maka dari itu Penggugat belum dapat melunasi sisa pembayaran jual beli tersebut. Kemudian 2 (dua) tahun kemudian pada tanggal 27 Oktober 2016 pihak Penggugat di panggil oleh Pihak Ruko atau Developer (Pihak Penjual) D’Ssmart. Di dalam pemanggilan atau pertemuan tersebut pada intinya Pihak Penjual meminta Pihak Pembeli untuk membayar uang pembelian Ruko D’Ssmart sebesar Rp. 659.000.000,- Hal ini membuat Pihak Pembeli berkeberatan dengan naiknya harga pembelian ruko D’Ssmart diluar harga yang melekat serta disepakati bersama di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013. Berdasarkan kondisi di atas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan perbuatan Tergugat adalah wanprestasi dan menghukum, memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian imateril, kemudian dalam hal ini hakim memutuskan perkara dengan membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik mengadakan penelitian lebih lanjut tentang hal tersebut. Dengan demikian judul penelitian ini adalah “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko D’smart Perumahan Telaga Bekasi Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks)”

Berdasarkan penjelasan kasus yang diuraikan sebelumnya, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam mengenai akibat hukum dalam pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah terhadap kasus tersebut serta bagaimana pertimbangan hakim yang dijadikan sebagai dasar dalam mengambil keputusan untuk membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam riset ini adalah yuridis normatif.¹⁶ Adapun pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Menurut Johny Ibrahim, pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah hukum penelitian.¹⁷ Sedangkan yang dimaksudkan dengan pendekatan kasus adalah mengkaji norma hukum yang berlaku dalam suatu putusan dengan menelaah pertimbangan hakim.¹⁸

Dalam penelitian yuridis normatif, data yang digunakan adalah bersifat sekunder. Data semacam ini diperoleh dari studi kepustakaan yaitu dengan cara membaca berbagai literatur sebagai referensi dan menganalisisnya. Selain itu juga menginventarisir sejumlah ketentuan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap ketentuan-ketentuan di dalam perundang-undangan tersebut.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satu kesatuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹⁹ Dengan tujuan untuk memperoleh simpulan yang benar sesuai dengan permasalahan yang menjadi kepedulian studi ini.

ANALISIS DAN DISKUSI

Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Disebabkan karena Wanprestasi

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) dikenal berbagai perjanjian, salah satunya yang paling sering dijumpai dalam kegiatan sehari-hari adalah perjanjian jual beli.²⁰ Dalam hal melaksanakan jual beli tanah yang dilakukan oleh parai pihak terdapat kesepakatan bahwa peralihan hak atas tanah, baru dapat bisa dijalankan apabila sertipikat hak atas tanah telah selesai proses pengurusannya, atau harga yang dijanjikan sudah dilunasi sesuai dengan kesepakatan yang disetujui bersama sebagaimana yang dimaksud dalam pengertian terang dan tunai.²¹ Untuk mempertahankan agar kesepakatan tetap dapat terlaksana sesuai dengan perjanjian dan sisa persyaratan lainnya bisa tetap di urus, maka para pihak menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam hal melakukan suatu

¹⁶ Zulfikar. 2017. Formulasi Kebijakan Pendirian Lembaga Peradilan Khusus Hubungan Industrial di Kabupaten Bekasi." JAP: *Jurnal Administrasi Publik*. 8 (2), hal 103–132.

¹⁷ Fajar. 2014. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Merek Terhadap Perbuatan Pelanggan Merek." *Mimbar Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*. hal 97 - 108

¹⁸ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹⁹ Sidiq dan Choiri, *Metode Penelitian Kualitatif di Bidang Pendidikan*, Ponorogo: Penerbit Nata Karya, 2019, hal 115.

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

²¹ Chaerunnisa. 2020. "Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No. 2 of 2011 In Kendari City)." *Sultan Agung Notary Law Review*. 2 (4).

perjanjian para pihak harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu adanya kesepakatan, cakap hukum, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang halal.²²

Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) wajib dilaksanakan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta PPJB yang dibuat oleh notaris pada dasarnya merupakan akta autentik yang memiliki jaminan dan kepastian hukum yang kuat dan tidak akan disengketakan apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPer, maka dari itu akta autentik memiliki kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materil. Akan tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa seringkali dalam hal ini timbul suatu permasalahan karena salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Adapun isi kontrak atau perjanjian yang harus diperhatikan secara rinci adalah mengenai hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, harga obyek jual beli dan tata cara pembayaran. Kemudian klausul tentang perumusan jangka waktu harus disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat. Dengan adanya klausul tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap ke notaris.

Mengenai perlindungan hukum terhadap pihak penjual yaitu dengan dicantumkannya beberapa persyaratan, seperti meminta kepada pihak pembeli untuk menyelesaikan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dengan diikuti syarat batal ataupun sanksi denda apabila pembayarannya melebihi waktu yang telah ditentukan. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya,²³ begitupun sebaliknya terhadap perlindungan baik pihak pembeli yakni apabila pembeli sudah memenuhi segala kesepakatan yang tercantum dalam PPJB, maka objek dari perjanjian telah menjadi milik pembeli dan penjual tidak dapat menjual lagi kepada pihak lain.

Dalam kasus ini telah disepakati bahwa pembayaran booking dan pembayaran uang muka sebesar Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah) adalah sebanyak 4 kali, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanggal 11 April 2013 adalah Pembayaran Booking sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah).
- b. Tanggal 11 Mei 2013 adalah Pembayaran Uang Muka/ DP I (pertama) sebesar Rp. 52.666.666,- (Lima puluh dua juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah),
- c. Tanggal 11 Juni 2013 adalah Pembayaran Uang Muka/ DP II (kedua) sebesar Rp. 52.666.666,- (Lima puluh dua juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah),
- d. Tanggal 11 Juli 2013 adalah Pelunasan Uang Muka/ DP III (ketiga) sebesar Rp. 52.666.666,- (Lima puluh dua juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah).

²² Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

²³ Dewi. 2020. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya yang Ditimbulkan di Hadapan Notaris." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*. 6 (2), hal 427-439.

Namun faktanya penggugat tidak menepati ketentuan Surat Pemesanan No. 0198 tertanggal 11 April 2013 (Ingkar Janji/Wanprestasi) yaitu Penggugat baru dapat melunasi uang muka yang telah disepakati pada tanggal 29 September 2014, yang seharusnya paling lambat tanggal 11 Juli 2013. Dikarenakan kelalaian yang dilakukan oleh penggugat dimana ia tidak melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut merugikan pihak tergugat. Sebagaimana perincian cicilan yang telah dibayarkan oleh penggugat adalah sebagai berikut :

Tanggal	Keterangan	Jumlah Pembayaran
11 April 2013	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 0657	Rp. 10.000.000,-
11 Mei 2013	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 0707	Rp. 20.000.000,-
11-11-2013	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1041	Rp. 25.000.000,-
12-11-2013	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1046	Rp. 20.000.000,-
05-12-2013	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1102	Rp. 11.000.000,-
05-12-2013	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1103	Rp. 4.000.000,-
01 Maret 2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1318	Rp. 10.000.000,-
28 Maret 2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1373	Rp. 10.000.000,-
28 April 2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1453	Rp. 10.000.000,-
05 Juli 2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1597	Rp. 8.000.000,-
28-08-2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1688	Rp. 10.000.000,-
29-09-2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1748	Rp. 10.000.000,-
29-09-2014	Sesuai: Tanda Terima Sementara No. 1749	Rp. 20.000.000,-
TOTAL		Rp.168.000.000

Sumber: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks

Namun setelah penggugat selesai melunasi harga pengikatan dan menandatangani surat perjanjian, pihak penggugat tidak mendapatkan kabar lebih lanjut tentang sisa pelunasan Ruko D'Smart Blok H/ Nomor 17 secara KPR Bank, yang dijanjikan dapat dicicil selama 15 (lima belas) s/d 20 (dua puluh) tahun. Akan tetapi 2 (dua) tahun kemudian tepatnya tanggal 27 Oktober 2016 pihak Penggugat di panggil oleh pihak tergugat yang pada intinya meminta pihak penggugat untuk membayar uang pembelian Ruko D'smart sebesar Rp. 659.000.000,- (enam ratus lima puluh sembilan juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Sisa Pokok : Rp. 392.000.000,-
Denda : Rp. 228.545.455,-
Biaya Surat : Rp. 16.000.000,-

Biaya BPHTB : Rp. 22.454.545,-

-Total Keseluruhan : Rp. 659.000.000,-

Dalam akta PPJB yang diadakan oleh kedua belah pihak yang hadir di hadapan notaris, dijelaskan bahwa pelunasan uang booking dan uang muka yaitu tanggal 11 Juli 2013, akan tetapi pihak penggugat baru melunasi pembayaran tersebut pada tanggal 29 September 2014, maka hal tersebut tidak sesuai dengan masa pembayaran yang tercantum dalam PPJB 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013 yang penggugat dan tergugat telah sepakati bersama, namun meskipun pihak Penggugat melakukan pembayarannya tidak sesuai dengan waktu yang disepakati, akan tetapi pihak tergugat tetap menerimanya dan tidak mempermasalahkan keterlambatan tersebut pada saat itu maka Tergugat dianggap telah menerimanya dengan baik. Maka menurut penulis dalam hal ini yang dilakukan oleh pembeli bukanlah suatu hal yang dapat menyebabkan batalnya PPJB dikarenakan pada tanggal jatuh tempo yang tertera dalam surat pemesanan yaitu tanggal 11 Juli 2013 dan pada saat itu merupakan tanggal penandatanganannya PPJB nomor 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013 yang mana bahwa tergugat mengetahui bahwa pembayaran uang muka yang dilakukan oleh penggugat belum lunas akan tetapi masih diterima dengan baik dan tidak dipermasalahkan oleh pihak tergugat. Sebagaimana Dalam Pasal 1267 KUHPer menjelaskan atau menerangkan bahwa dapat memilih yaitu memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Oleh karena itu pihak Tergugat tetap memberi kesempatan kepada penggugat untuk melunaskan uang muka dengan tidak mengajukan proses permohonan batal ke Pengadilan maupun ke pihak penggugat. Wanprestasi secara senantiasa dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian supaya pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang melakukan ingkar janji, bisa melakukan pembatalan perjanjian melewati pengadilan, baik dikarenakan keingkaran tersebut dinyatakan sebagai kondisi batal didalam perjanjian atau tidak ada di perjanjian, jika kondisi dibatalkan tidak dimasukkan dalam perjanjian itu, hakim dapat memberikan kesempatan kepada pihak yang ingkar janji agar terus memenuhi perjanjian dan memberi tempo waktu yang tidak lebih dari satu bulan.

Berdasarkan klausul yang tercantum dalam PPJB Pasal 2 ayat 2 menyatakan:

“Bahwa Pihak Pembeli dapat menggunakan fasilitas KPR Bank, apabila Pihak Pembeli menggunakan fasilitas KPR Bank, maka Pihak Penjual hanya membantu Pihak Pembeli untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada bank yang bersangkutan, sedangkan pengurusan, persetujuan serta pelaksanaan pinjaman Bank tersebut selanjutnya merupakan tanggung jawab Pihak Pembeli sepenuhnya”.

Dan dalam Pasal 2 ayat 3 menyatakan:

“Bahwa Apabila pembelian unit Ruko menggunakan fasilitas KPR Bank, maka selama menunggu proses persetujuan pemberian kredit dari bank, penandatanganan akad kredit dan pelunasan melalui KPR tersebut terealisasi, pihak pembeli tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi harga pengikatan untuk melunasi Harga Pengikatan sesuai jadwal dan cara pembayaran yang telah ditentukan dalam Pasal 2 ayat 1 di atas”. Dalam hal ini penggugat menyatakan bahwa ia tidak melakukan pelunasan sebesar Rp. 392.000.002,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta dua rupiah), karena tergugat tidak memberikan kabar dan tidak membantu pihak pembeli untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada pihak Bank yang bersangkutan guna mendapatkan fasilitas KPR. Dalam

hal ini penggugat mengatakan bahwa ia dijanjikan dapat melakukan penyicilan KPR Bank dalam melunasi sisa hutang pembelian Ruko D'Smart selama 15 (lima belas) s/d 20 (dua puluh) tahun, namun penggugat tidak dapat membuktikan secara tertulis maupun bukti saksi untuk dalil tersebut. Maka seharusnya dalam pembuatan PPJB seharusnya notaris harus dapat menuangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang akan dilakukan oleh para pihak, apa yang ingin dibuktikan dan diketahui dari akta yang dibuat. Akta yang dibuat oleh notaris jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang fungsinya untuk menjamin kebenarannya bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tentang apa yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam akta tersebut. Meskipun yang dituangkan dalam perjanjian di akta tersebut ditentukan oleh para pihak penghadap, tetapi notaris/PPAT tetap bisa menjadi penentu apabila ada keinginan dari para pihak tersebut yang bertentangan/melanggar peraturan yang berlaku, serta memperjelas kepada para pihak dan kewajibannya masing-masing.

Berdasarkan penjelasan yang diuraikan sebelumnya, penggugat tetap memiliki kewajiban untuk melunasi harga, akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh penggugat sampai dengan perkara ini disidangkan. Maka dalam hal ini penggugat telah memenuhi kriteria wanprestasi yaitu tidak mengerjakan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Maka konsekuensi hukumnya adalah dapat dimintakan pembatalan terhadap perjanjian yang berkaitan dengan wanprestasi tersebut. Dalam hal dibatalkannya PPJB, tentu hal ini akan membawa akibat hukum terhadap akta PPJB tersebut. Selain itu yang harus diperhatikan adalah mengenai perlindungan hukum ketika pembeli yang membatalkan PPJB ataupun sebaliknya, yaitu misal sanksi administrasi. Sanksi administrasi adalah tindakan yang diambil oleh Pemerintah untuk mengakhiri situasi yang dilarang oleh kaidah hukum administrasi atau melakukan pelanggaran hukum.²⁴ Jika para pihak baik developer ataupun pihak pembeli yakni SH atas pembelian Ruko D'Smart memilih menyelesaikan suatu sengketa di pengadilan, maka jika SH yang mengajukan gugatan, harus sebisa mungkin membuktikan bahwa pihak tergugat yakni pihak developer tersebut telah melakukan wanprestasi. Begitupun sebaliknya pihak developer harus dapat meyakinkan hakim jika kesalahan tersebut bukan terletak padanya, melainkan kelalaian pihak pembeli yakni SH. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang, terdapat akibat atau hukuman yaitu:²⁵

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Dalam suatu PPJB harus secara jelas menyebutkan sanksi apa yang akan dijatuhkan jika salah satu pihak dinyatakan wanprestasi. Hal ini digunakan sebagai Tindakan preventif untuk mencegah perselisihan antara para pihak dikemudian hari. Oleh karena itu, akibat dari pembatalan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris karena wanprestasi adalah:

1. Denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang lalai atau yang melakukan tindakan wanprestasi.

²⁴ Nasution. 2020. "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris." *Recital Review*. 2 (1), hal 1–13.

²⁵ Yusmita. 2019. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dan Kreditur Dalam Melakukan Perjanjian Baru." *Dih: Jurnal Ilmu Hukum*. 15 (1).

2. Akta PPJB menjadi dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif.
3. Membayar biaya perkara apabila pembatalan PPJB tersebut dilakukan dimuka Pengadilan.

Akibat dari pembatalan perjanjian juga di atur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHP, dimana akibat hukumnya adalah mengembalikan keadaan pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian.²⁶ Hak untuk membatalkan perjanjian, meminta untuk mengembalikan atau bahkan meminta penggantian merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan dan pihak lain yang telah menerima prestasi dari pihak lain wajib menyerahkan kembali. Sedangkan akibat hukum terhadap perjanjian yang batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Kemudian apabila setelah pendaftaran dan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengambil tindakan hukum yakni mengajukan gugatan. Hal ini merupakan upaya agar tujuan pembatalan dapat terlaksanakan sebagaimana mestinya yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum adanya perjanjian tersebut.

1. Pertimbangan Hakim yang Dijadikan Dasar Mengambil Keputusan untuk Membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks

Terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 39/Pdt.G/2019/PN Bks, yang amar putusannya adalah menyatakan perbuatan tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yakni SH adalah Wanprestasi, menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan ruko yaitu "Ruko D'Smart Perumahan Telaga Bekasi" Nomor: 098/ACGS/PPJB-Ruko/Legal/VII/2013, tertanggal 11 Juli 2013 adalah batal dan menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni PT. Acgs untuk mengembalikan uang muka seluruhnya sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yakni SH dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam memutus perkara ini, Hakim memiliki pertimbangan hukum yaitu bahwa mengenai pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang ditentukan atau disepakati, Majelis Hakim berpendapat bahwa sampai pada saat pembayaran tersebut dilakukan oleh penggugat dan diterima oleh tergugat walaupun tidak sesuai dengan waktu yang disepakati namun pihak tergugat tetap menerimanya dan tidak mempermasalahkan keterlambatan tersebut pada saat itu maka tergugat dianggap telah menerimanya dengan baik.

Kemudian Hakim berpendapat bahwa terkait dengan tuntutan penggugat tersebut dengan dalil tidak bisa melakukan pembayaran cicilan dengan alasan tidak dibantu oleh tergugat dalam menghubungkan penggugat dengan pihak Bank adalah tidak bisa dijadikan dasar untuk menyatakan tergugat telah Wanprestasi, oleh karena menurut hukum proses pengajuan pinjaman kredit kepada Bank adalah urusan dan tanggung jawab sendiri dari penggugat dan dalam Pasal 2 ayat 3 telah disepakati bahwa selama proses dan sebelum kredit terealisasi, penggugat tetap dibebani kewajiban untuk membayar cicilan atas pembayaran sisa harga Ruko yaitu Rp. 392.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), oleh karena itu Hakim menyatakan bahwa perbuatan penggugat adalah wanprestasi sehingga PPJB tersebut

²⁶ Harianto. (2016). "Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha." *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*. 11 (2).

dibatalkan oleh Hakim. Menurut penulis mengenai putusan tersebut yakni merupakan putusan yang kurang lengkap atau kurang cukup di pertimbangkan dikarenakan ada itikad baik dari pembeli untuk melakukan pelunasan pembayaran secara KPR dengan meminta bantuan untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 2 ayat 2 PPJB, dalam hal ini pembeli telah menyerahkan serta mengumpulkan data yang diperlukan guna mendapatkan fasilitas KPR kepada Bank yang bersangkutan, serta adanya Surat Pemberitahuan Pengumpulan Data Nomor 007/IV/AGS- D'Smart/2014 yang ditanda tangani oleh GSR (Pimpinan Divisi KPR) untuk menerangkan bahwa penggugat ingin melakukan pelunasan ruko melalui KPR, selain itu bahwa pembeli telah membayar secara lunas uang muka sebesar yang disepakati dalam PPJB dan pada 2 Oktober 2018 dan 15 Oktober 2018 pihak pembeli mengirimkan surat yang pada intinya sama menanyakan bagaimana kelanjutan dalam memproses pelunasan melalui kredit secara KPR, hal ini merupakan itikad baik dari pembeli yaitu sebagai tanda keseriusan pembelian ruko tersebut. Maka dalam hal ini hakim seharusnya dapat mempertimbangkan asas itikad baik. Inti dari itikad baik adalah keadilan. Keadilan adalah tujuan tertinggi hukum.

Mengenai tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh tergugat yakni pihak developer, bila hal tersebut dikatakan sebagai kerugian maka penulis melihat belum adanya satu hal pun yang dapat dinikmati oleh pembeli yaitu antara lain tanah yang menjadi obyek sengketa belum dikuasai dan dimanfaatkan oleh pembeli, sertipikat tanah sebagai obyek perjanjian tidak berada dalam kekuasaan pembeli, bahkan seharusnya masih dapat dimungkinkan setelah pembeli membayar pelunasan uang muka dapat menikmati Ruko D'Smart tersebut berdasarkan pasal di dalam perjanjian jual-beli Ruko D'Smart Pasal 3 ayat (1) yang pada intinya menyatakan penyerahan unit Ruko akan dilakukan oleh pihak penjual (termohon/tergugat) kepada pihak pembeli (pemohon/penggugat) selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) Bulan setelah penandatanganan perjanjian pengikatan tersebut, dengan tidak menutup kemungkinan atas pertimbangan pihak penjual (termohon/tergugat) untuk menunda penyerahan unit Ruko tersebut. Sehingga penulis sependapat dengan putusan hakim yang menghukum pihak penjual yakni developer untuk mengembalikan uang muka seluruhnya sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) kepada pihak pembeli atas pertimbangan hakim bahwa pihak penjual telah menikmati atau telah menggunakan uang tersebut sejak ia menerimanya hingga sekarang sehingga kewajiban untuk membayar denda oleh pihak pembeli ditiadakan.

KESIMPULAN

1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian tersebut, dapat diberikan beberapa kesimpulan dari hasil pembahasan mengenai pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu:

Akibat hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) adalah para pihak wajib untuk memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sesuai kesepakatan yang disepakati oleh para pihak, apabila salah satu pihak tidak menjalankan sebagaimana mestinya yang terdapat di dalam perjanjian, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan serta menuntut pemulihan bahkan dapat menuntut ganti rugi, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Kemudian dalam hal dibatalkannya PPJB yang diterbitkan oleh notaris tersebut akan menjadi cacat hukum dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta pihak yang melakukan wanprestasi atau yang menimbulkan kerugian dihukum untuk membayar biaya perkara.

Pengertian pembatalan di sini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat dalam perjanjian, tetapi karena debitur telah melakukan wanprestasi.²⁷ Yaitu salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam perjanjian, dalam hal ini dapat dilakukan upaya hukum untuk pihak yang dirugikan agar bisa melakukan gugatan kepada pihak yang lalai atau pihak yang bersangkutan melalui pengadilan. Wanprestasi merupakan syarat batal dalam suatu perjanjian. Apabila hakim dalam putusannya memutuskan membatalkan perjanjian, maka hubungan hukum antara para pihak menjadi batal, sehingga kedua belah pihak tidak perlu lagi memenuhi prestasinya.²⁸

Dalam hal pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Bks, menurut penulis putusan tersebut kurang lengkap atau kurang cukup di pertimbangkan dikarenakan ada itikad baik dari pembeli untuk melakukan pelunasan pembayaran secara KPR dengan meminta bantuan untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 2 ayat 2 PPJB, selain itu bahwa pembeli telah membayar secara lunas uang muka sebesar yang disepakati dalam PPJB. Nyatanya seringkali kreditor secara sepihak membatalkan kontrak tanpa melihat atau mempertimbangkan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, padahal adakalanya wanprestasi yang dilakukan debitur juga disebabkan oleh kesalahan kreditor. Dalam keadaan demikian, hakim seharusnya dalam memutuskan pembatalan tersebut mempertimbangkan asas itikad baik.²⁹ Menurut Subekti, bahwa tidak ada keraguan dalam undang-undang, yaitu kelalaian si debitur adalah suatu syarat batal berdasarkan suatu kekeliruan. Bukan kelalaian atau wanprestasi debitur yang membatalkan perjanjian, tetapi putusan hakim. Putusan hakim itu tidak bersifat deklaratoir tetapi konstitutif, yaitu secara aktif membatalkan perjanjian itu.³⁰

²⁷ Subair. (2019). "Efektifitas Hukum Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Kependudukan (Studi Hak Anak Memperoleh Akta Kelahiran)." *Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum*. 19 (1), hal 1–2.

²⁸ Parmitasari. (2016). "Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir" *Junral Yuridis*. 3 (1), hal 20–36.

²⁹ Parmitasari. (2016). "Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir" *Junral Yuridis*. 3 (1), hal 20–36.

³⁰ Damew. 2020. Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1).

2. Saran

Para pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diharapkan dapat memahami setiap klausul yang ada dalam perjanjian awal dan juga akta PPJB yang dibuatnya bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak, serta notaris diharapkan dapat merumuskan secara rinci mengenai isi akta yang telah dibuat dan menjelaskan serta membacakan maksud dari isi akta tersebut, sehingga apabila suatu saat terjadinya suatu sengketa atau perselisihan, permasalahan tersebut dapat diminimalisir dengan baik. Dalam hal ini Hakim diharapkan dapat membuat putusan yang seadil-adilnya dan juga dalam memberikan putusan mengenai pembatalan akta PPJB tersebut dapat lebih mempertimbangkan asas itikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Yusmita. 2019. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dan Kreditur Dalam Melakukan Perjanjian Baru." *Dih: Jurnal Ilmu Hukum*. 15 (1).
- Chaerunnisa. 2020. "Legal Problematics Differences in Land & Building Transactions with Validation of Cost of Obtaining Rights to Land & Building (Perda No . 2 of 2011 In Kendari City)." *Sultan Agung Notary Law Review*. 2 (4).
- Damew. 2020. Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1).
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Fajar. 2014. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Merek Terhadap Perbuatan Pelanggan Merek." *Mimbar Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*. Hal 97 - 108.
- Hariato. (2016). "Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha." *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*. 11 (2).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia.
- Aman. 2019. "Perlindungan Hukum Notaris Dalam Melaksanakan Rahasia Jabatan." *Recital Review*". 1 (2), hal 59–71.
- Zulfikar. 2017. "Formulasi Kebijakan Pendirian Lembaga Peradilan Khusus Hubungan Industrial di Kabupaten Bekasi." *JAP: Jurnal Administrasi Publik*. 8 (2), hal 103–132.
- Nasution. 2020. "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris." *Recital Review*. 2 (1), hal 1–13.
- Dewi. 2020. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya yang Ditimbulkan di Hadapan Notaris." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*. 6 (2), hal 427–439.
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Nurwulan. (2015). "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun / Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. 4 (22), hal 674 – 697.
- Parmitasari. (2016). "Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir" *Junral Yuridis*. 3 (1), hal 20–36.
- Permana. (2017). "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. 5 (3).
- Sidiq dan Choiri, *Metode Penelitian Kualitatif di Bidang Pendidikan*, Ponorogo: Penerbit Nata Karya, 2019, hal 115.
- Manuaba. (2018). "Prinsip Kehati - Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comita: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Konatariatan*" 2 (4), hal 59–74.
- Subair. (2019). "Efektifitas Hukum Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Palopo Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Kependudukan (Studi Hak Anak Memperoleh Akta Kelahiran)." *Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum*. 19 (1) , hal 1–2.