

Tinjauan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Waarmerking dalam Pembuktian Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN BGR)

Muhammad Zufar Aminullah*, Mohammad Roesli, Bastianto Nugroho

Universitas Merdeka Surabaya, Indonesia

Email : m.zufar89@gmail.com*, roesli.unmer@gmail.com,
 bastiantonugroho@gmail.com

Keywords:	ABSTRACT
<i>Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB); Waarmerking; Breach of Contract; Evidence</i>	<i>The Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) is a preliminary agreement used in residential property transactions before the requirements for executing a Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli/AJB) have been fulfilled. In practice, a PPJB may be made as a private deed and subsequently registered through waarmerking by a notary. This study aims to analyze the evidentiary strength of a PPJB that has undergone waarmerking in proving breach of contract based on Putusan Number 226/Pdt.G/2024/PN Bgr. This study employs a normative legal research method using a statutory approach and a case approach. The results show that the validity of a PPJB is not determined by the performance of waarmerking, but by the fulfillment of the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPerduta). Accordingly, a PPJB that has undergone waarmerking may remain binding upon the parties as long as it fulfills the requirements for a valid agreement. However, since it remains a private deed, waarmerking does not transform it into an authentic deed, and its evidentiary strength remains related to the acknowledgment and proof of the contents and performance of the agreement. In the case in question, the PPJB that underwent waarmerking was used as one of the pieces of evidence to establish the existence of a legal relationship, as well as the rights and obligations of the parties, and served as a basis for assessing whether the agreed contractual obligations had been performed in relation to the occurrence of a breach of contract.</i>
Kata kunci:	ABSTRAK
Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Waarmerking; Wanprestasi; Alat Bukti	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah sebelum terpenuhinya persyaratan untuk melaksanakan Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktiknya, PPJB dapat dibuat sebagai akta di bawah tangan yang kemudian dilakukan waarmerking oleh notaris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan pembuktian PPJB yang dilakukan waarmerking dalam pembuktian wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan PPJB tidak ditentukan oleh dilakukannya waarmerking, melainkan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan demikian, PPJB yang dilakukan waarmerking tetap dapat mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Namun, karena tetap berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, waarmerking tidak mengubahnya menjadi akta autentik dan kekuatan pembuktiannya tetap berkaitan dengan pengakuan serta pembuktian mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian. Dalam perkara a quo, PPJB yang dilakukan waarmerking digunakan sebagai salah satu alat bukti untuk menunjukkan

PENDAHULUAN

Silviana, Anami, dan Waloejo menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Lebih lanjut, Silviana, Anami, dan Waloejo, menegaskan Akta Jual Beli (AJB) memiliki peranan penting dalam transaksi pemindahan hak atas tanah karena jual beli, sebab AJB merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli atas tanah dan menjadi instrumen penting dalam proses pemindahan hak tersebut. AJB dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang, sehingga keberadaannya memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan transaksi jual beli serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Pentingnya AJB dalam peralihan hak atas tanah tersebut juga berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak, yang dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menempatkan akta PPAT sebagai salah satu dasar dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat pemindahan hak melalui jual beli (Mertokusumo, 2005, 2006; Mukti Arto, 1996; Prodjodikoro, 1986; Salim, 2021; R. Setiawan, 2001).

Namun demikian, dalam praktik jual beli rumah di masyarakat tidak selalu dimungkinkan untuk langsung dilakukan pembuatan AJB. Hamonangan, Taufiqurrahman, dan Pasaribu menjelaskan hal ini dapat disebabkan oleh berbagai kendala administratif maupun yuridis, seperti belum lunasnya pembayaran harga, sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses, maupun kondisi objek rumah yang belum sepenuhnya siap untuk dialihkan. Kondisi tersebut menyebabkan para pihak membutuhkan suatu bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat mengikat kehendak mereka sebelum dilaksanakannya peralihan hak secara definitif melalui AJB (Aminuddin, 2024; Binela & Prananingrum, 2023; Fauziannor et al., 2025; Firmansyah et al., 2024; Gumanti, 2012; I. K. O. Setiawan, 2020; Subekti, 2001).

Dalam situasi tersebut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan sebagai instrumen hukum pendahuluan yang mengatur kesepakatan para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara sempurna. Rosadi menjelaskan PPJB pada dasarnya berfungsi sebagai perjanjian awal yang memberikan kepastian hukum sementara bagi penjual dan pembeli bahwa transaksi jual beli akan dilanjutkan setelah seluruh persyaratan yang disepakati terpenuhi (Momuat, 2014; Mugiati, 2022; Nil Atlantic, 2020). Meskipun demikian, PPJB tidak mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dan bangunan, melainkan hanya menimbulkan hubungan hukum berupa perikatan antara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Hamonangan et al., 2021; Harnum, 2017; Hertanto & Djajaputra, 2024; Jayanti & Hwa, 2025; Kano & Yaqin, 2024; Karelina et al., 2025).

Selain tunduk pada ketentuan umum KUHPerdata, pengaturan mengenai PPJB rumah juga diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual

Beli Rumah. Peraturan tersebut menegaskan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum pelaksanaan AJB dan tidak dimaksudkan sebagai sarana peralihan hak, melainkan sebagai instrumen pengikat yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak dalam rangka persiapan pelaksanaan jual beli rumah (Paramita et al., 2016; Ramadhan et al., 2024; Resmi et al., 2025; Rosadi, 2020; Silviana et al., 2020).

Chairunnisa menjelaskan dalam praktik kenotariatan, PPJB dapat dibuat dalam beberapa bentuk, yaitu dalam bentuk akta notariil, akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris, maupun akta di bawah tangan yang dilakukan *waarmerking*. Perbedaan bentuk tersebut berimplikasi terhadap kekuatan pembuktian dari perjanjian yang dibuat. Salah satu bentuk yang sering digunakan dalam praktik adalah PPJB yang dilakukan dengan *waarmerking*, yaitu pencatatan dan pendaftaran akta di bawah tangan oleh notaris untuk memberikan kepastian mengenai tanggal keberadaan dokumen tersebut (Basuki, 2020; Chairunnisa, 2020; Sunge, 2012).

Secara yuridis, PPJB yang dilakukan dengan *waarmerking* tetap berkedudukan sebagai akta di bawah tangan dan tidak berubah menjadi akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Dalam proses *waarmerking*, notaris tidak bertanggung jawab terhadap identitas para pihak, keabsahan tanda tangan, maupun kebenaran isi perjanjian, melainkan hanya memberikan kepastian mengenai tanggal pendaftaran dokumen tersebut. Kondisi ini sering kali menimbulkan kesalahpahaman di masyarakat, dimana PPJB yang telah dilakukan *waarmerking* dianggap memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta notariil atau bahkan dipersepsikan setara dengan AJB. Kesalahpahaman tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum, terutama apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Dalam praktik peradilan perdata, PPJB kerap dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara wanprestasi. Hakim tidak hanya menilai keabsahan PPJB sebagai suatu perjanjian, tetapi juga menilai kekuatan pembuktiannya dalam membuktikan adanya pelanggaran kewajiban oleh salah satu pihak sebagaimana yang dikemukakan oleh Basuki. Hal ini dapat dilihat dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr, dimana PPJB yang dilakukan dengan *waarmerking* dinyatakan sah dan mengikat para pihak, namun pada saat yang sama dijadikan dasar oleh hakim untuk menyatakan adanya wanprestasi serta pembatalan perjanjian. Putusan tersebut menunjukkan bahwa meskipun PPJB dengan *waarmerking* bukan merupakan akta autentik, keberadaannya tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti dalam pembuktian wanprestasi di pengadilan.

Meskipun telah terdapat berbagai kajian mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli rumah, penelitian yang secara khusus menyoroti kedudukan hukum PPJB yang dilakukan dengan *waarmerking* serta kekuatan pembuktiannya dalam sengketa wanprestasi berdasarkan putusan pengadilan masih relatif terbatas. Oleh karena itu, kajian yang lebih mendalam mengenai aspek tersebut menjadi penting untuk dilakukan guna memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai fungsi dan implikasi hukum penggunaan PPJB dengan *waarmerking* dalam praktik jual beli rumah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dengan waarmeding dalam pembuktian wanprestasi menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini difokuskan pada analisis terhadap Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr guna memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kedudukan hukum PPJB dengan waarmeding, kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti dalam sengketa wanprestasi, serta implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli rumah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis dalam pengembangan hukum perdata serta kontribusi praktis bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam memahami penggunaan PPJB dengan waarmeding secara tepat.

Berdasarkan permasalahan yang telah dibahas sebelumnya, maka dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan dengan waarmeding dalam hukum perdata Indonesia. Bagaimana kekuatan pembuktian PPJB waarmeding sebagai alat bukti dalam pembuktian wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr. Seperti halnya yang dijelaskan dalam perumusan masalah di atas, maksud dari penelitian ini dapat di rincikan sebagai berikut: Untuk menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dengan waarmeding dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya sebagai perjanjian pendahuluan dalam proses peralihan hak atas jual beli tanah dan bangunan. Untuk mengkaji kekuatan pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diwaarmeding sebagai alat bukti dalam pembuktian wanprestasi, dengan merujuk pada penerapan hukum oleh hakim dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut: Secara Teoritis Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur dan wawasan di bidang hukum perdata, khususnya mengenai kedudukan dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta pendahuluan dalam proses peralihan hak atas jual beli, ditinjau berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan terkait. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan kajian hukum perjanjian dan hukum kenotariatan, terutama berkaitan dengan perbedaan bentuk PPJB sebagai akta notariil, akta di bawah tangan yang dilegalisasi, dan akta di bawah tangan yang diwaarmeding, serta implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum. Secara Praktis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi penjual mengenai fungsi, kedudukan, serta konsekuensi hukum PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, sehingga penjual dapat melaksanakan kewajibannya secara tepat dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi pembeli mengenai peran PPJB dalam rangkaian peralihan hak atas jual beli rumah, termasuk implikasi hukum dari PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notariil, legalisasi, atau waarmeding, agar pembeli memperoleh kepastian hukum sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang berlaku, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, maupun putusan pengadilan. Jenis penelitian ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan kekuatan pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam pembuktian wanprestasi sebagaimana dipertimbangkan dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr.

Penelitian ini tidak menggunakan data empiris berupa wawancara atau observasi lapangan, melainkan menitikberatkan pada analisis terhadap kaidah hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan. Dengan demikian, penelitian hukum normatif dianggap paling tepat untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur perjanjian dan pembuktian dalam hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian, serta wanprestasi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan terkait lainnya (Muhaimin, 2020; Sahir, 2021).

Pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji secara mendalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr, terutama bagian pertimbangan hakim yang menilai keabsahan dan kekuatan pembuktian PPJB dalam bentuk waarmeding. Pendekatan ini digunakan untuk memahami bagaimana norma hukum diterapkan secara konkret oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi.

Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari:

Bahan hukum, yaitu peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum yang relevan dengan perjanjian, pembuktian, dan wanprestasi. Bahan hukum ini digunakan sebagai dasar untuk menganalisis kedudukan dan kekuatan pembuktian PPJB dalam perkara yang diteliti.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research). Studi kepustakaan dilakukan dengan menelusuri dan mengkaji peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku-buku hukum, serta jurnal ilmiah yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan pembuktian wanprestasi.

Bahan hukum diperoleh dari dokumen resmi, literatur akademik, serta sumber hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis dengan cara menafsirkan norma hukum, mengaitkannya dengan doktrin dan asas hukum yang relevan, serta mengkaji penerapannya dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr.

Hasil analisis kemudian disusun secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah penelitian, khususnya mengenai kekuatan pembuktian PPJB dalam bentuk waarmeding sebagai alat bukti dalam pembuktian wanprestasi. Penarikan kesimpulan dilakukan secara argumentatif berdasarkan norma hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Waarmeding dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr

Tinjauan tentang Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata

1. Pengertian Putusan Pengadilan

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang diberikan oleh hakim sebagai pejabat negara yang berwenang, diucapkan dalam persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa putusan pengadilan merupakan hasil akhir dari proses pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh hakim berdasarkan hukum acara yang berlaku. Sejalan dengan pendapat tersebut, Mukti Arto menyatakan bahwa putusan hakim merupakan pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (contentious).

Dalam perkara perdata, putusan pengadilan diberikan setelah hakim memeriksa dalil-dalil yang diajukan para pihak, tanggapan atau bantahan masing-masing pihak, serta alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Firmansyah dkk. menjelaskan bahwa putusan pengadilan merupakan produk yudikatif yang lahir dari pelaksanaan hukum dalam suatu perkara konkret. Dengan demikian, putusan pengadilan tidak hanya berfungsi sebagai hasil akhir pemeriksaan perkara, tetapi juga menjadi sarana bagi hakim untuk menerapkan ketentuan hukum terhadap fakta dan peristiwa yang terbukti dalam persidangan.

Berdasarkan uraian tersebut, putusan pengadilan dalam perkara perdata dapat dipahami sebagai pernyataan hakim yang diberikan dalam persidangan setelah melalui proses pemeriksaan terhadap sengketa para pihak, dengan tujuan untuk menentukan dan menyelesaikan hubungan hukum yang disengketakan berdasarkan hukum yang berlaku. Putusan tersebut memberikan kepastian mengenai kedudukan, hak, dan kewajiban para pihak berdasarkan fakta serta alat bukti yang telah dinilai oleh hakim. Pengertian ini menjadi dasar dalam memahami Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr yang merupakan putusan dalam perkara perdata dan selanjutnya menjadi objek analisis yuridis dalam penelitian ini.

2. Jenis-Jenis Putusan Pengadilan

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan pengadilan dalam perkara perdata dapat dibedakan berdasarkan waktu penjatuhannya menjadi putusan sela (tussen vonnis) dan putusan akhir (eind vonnis). Putusan sela dijatuhkan sebelum putusan akhir untuk memperlancar atau mempermudah pemeriksaan perkara, sedangkan putusan akhir merupakan putusan yang mengakhiri pemeriksaan perkara pada tingkat peradilan

tertentu. Dengan demikian, perbedaan utama antara keduanya terletak pada akibatnya terhadap pemeriksaan perkara, yaitu putusan sela tidak mengakhiri pokok perkara, sedangkan putusan akhir mengakhiri pemeriksaan perkara pada tingkat tersebut.

Menurut M. Yahya Harahap, berdasarkan sifat hukumnya, putusan perdata dapat dibedakan menjadi putusan deklaratoir, konstitutif, dan kondemnatoir. Putusan deklaratoir berisi pernyataan atau penegasan mengenai suatu keadaan atau hubungan hukum, putusan konstitutif menciptakan atau mengubah suatu keadaan atau hubungan hukum, sedangkan putusan kondemnatoir mengandung penghukuman terhadap pihak yang kalah untuk memenuhi suatu kewajiban atau prestasi tertentu. Putusan kondemnatoir memiliki karakter yang memungkinkan dilakukannya pelaksanaan atau eksekusi apabila pihak yang dihukum tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela.

Selain itu, berdasarkan kehadiran para pihak, putusan perdata dapat dibedakan menjadi putusan kontradiktor, verstek, dan gugur. Putusan kontradiktor dijatuhkan dalam perkara yang pemeriksaannya dihadiri oleh para pihak atau tergugat pernah hadir dalam persidangan. Putusan verstek dijatuhkan apabila tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sebagaimana diatur dalam Pasal 125 HIR/Pasal 149 RBg, sedangkan putusan gugur dapat dijatuhkan apabila penggugat tidak hadir pada persidangan setelah dipanggil secara patut sebagaimana ketentuan Pasal 124 HIR/Pasal 148 RBg

3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Perdata

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim pada dasarnya terdiri atas kepala putusan, pertimbangan, dan amar, sedangkan bagian yang menjadi dasar dari putusan adalah pertimbangan hakim. Pertimbangan tersebut memuat alasan-alasan yang digunakan hakim dalam menentukan dan menerapkan hukum terhadap perkara yang diperiksa. Dalam perkara perdata, pertimbangan hakim merupakan bagian penting karena melalui pertimbangan tersebut hakim menghubungkan dalil-dalil para pihak, fakta yang terungkap di persidangan, alat bukti yang diajukan, serta ketentuan hukum yang relevan untuk menentukan penyelesaian sengketa.

Muhammad Syahri Ramadhan menjelaskan bahwa hakim dalam memutus perkara pada dasarnya harus berpedoman pada alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan dan tidak boleh mendasarkan putusan pada faktor subjektivitas. Dalam perkara perdata, pertimbangan hakim dilakukan dengan menilai fakta hukum yang diperoleh dari proses pembuktian. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Selain itu, Pasal 163 HIR dan Pasal 283 RBg mengatur mengenai beban pembuktian, yaitu pihak yang mendalilkan adanya suatu hak atau peristiwa wajib membuktikan dalil tersebut. Dengan demikian, alat bukti yang diajukan para pihak menjadi salah satu dasar bagi hakim untuk menentukan fakta hukum yang terbukti dalam persidangan.

Selanjutnya, pertimbangan hakim juga mencakup penerapan ketentuan hukum yang relevan terhadap fakta yang telah terbukti. Hakim dapat melakukan penemuan hukum apabila ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara belum jelas atau belum mengatur secara khusus, dengan tetap berpedoman pada sistem hukum yang berlaku. Pertimbangan tersebut pada akhirnya diarahkan untuk menghasilkan putusan yang

dapat memberikan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi para pihak. Oleh karena itu, pertimbangan hakim dalam perkara perdata merupakan proses analisis yang menghubungkan dalil para pihak, fakta yang terbukti, alat bukti, serta ketentuan hukum yang berlaku sebagai dasar dalam menentukan amar putusan.

4. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan pengadilan dalam perkara perdata mempunyai tiga macam kekuatan, yaitu kekuatan mengikat (*bindende kracht*), kekuatan pembuktian (*bewijskracht*), dan kekuatan eksekutorial (*executoriale kracht*). Kekuatan mengikat berarti putusan yang telah dijatuhkan mengikat para pihak yang berperkara sehingga sengketa yang telah diputus tidak dapat diajukan kembali dengan objek dan dasar yang sama. Kekuatan pembuktian berarti putusan dapat digunakan sebagai alat bukti mengenai apa yang telah diputus oleh hakim, sedangkan kekuatan eksekutorial berarti putusan yang telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui pengadilan apabila pihak yang kalah tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela.

Kekuatan hukum tersebut berkaitan dengan keadaan putusan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Putusan pada prinsipnya memperoleh kekuatan hukum tetap apabila terhadap putusan tersebut tidak lagi tersedia upaya hukum biasa, seperti banding atau kasasi, karena para pihak tidak mengajukannya dalam tenggang waktu yang ditentukan atau upaya hukum yang diajukan telah diputus. Dalam perkara perdata, tenggang waktu untuk mengajukan banding pada umumnya adalah 14 hari sejak putusan diucapkan bagi pihak yang hadir atau sejak putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir. Dengan diperolehnya kekuatan hukum tetap, putusan mempunyai kedudukan yang lebih kuat untuk mengikat para pihak dan, khususnya bagi putusan yang bersifat menghukum, dapat dilaksanakan melalui mekanisme eksekusi.

Berdasarkan sifat amar putusannya, kekuatan eksekutorial terutama berkaitan dengan putusan yang bersifat kondemnator. Putusan deklaratoir pada dasarnya hanya memberikan penegasan mengenai suatu keadaan atau hubungan hukum, sedangkan putusan konstitutif menciptakan, mengubah, atau menghapus suatu keadaan hukum sehingga pada umumnya tidak memerlukan pelaksanaan secara paksa. Adapun putusan kondemnatoir memuat penghukuman kepada pihak yang kalah untuk memenuhi suatu prestasi tertentu, sehingga apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Dengan demikian, kekuatan hukum putusan pengadilan tidak hanya memberikan kepastian mengenai penyelesaian sengketa, tetapi juga menentukan apakah putusan tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembuktian dan dilaksanakan secara paksa.

5. Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN BGR

Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr perlu dianalisis berdasarkan kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah diwaarmmerking sebagai dasar hubungan hukum antara para pihak. PPJB tersebut pada hakikatnya merupakan akta di bawah tangan karena dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, sedangkan waarmmerking oleh notaris tidak mengubah kedudukan PPJB menjadi akta autentik.

Meskipun demikian, PPJB tetap mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Oleh karena itu, ketentuan yang telah disepakati dalam PPJB menjadi dasar untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak serta menilai ada atau tidaknya pelanggaran terhadap perjanjian.

Berdasarkan isi PPJB dan fakta yang terungkap dalam persidangan, tindakan PT Green Construction City dapat dinilai dari pelaksanaan kewajiban yang telah diperjanjikan kepada Siti Ariyanti. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati, maka keadaan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi sebagaimana ketentuan dalam KUHPerdota. Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan PT Green Construction City melakukan wanprestasi dalam rekonvensi pada dasarnya menunjukkan bahwa Majelis telah menilai adanya ketidaksesuaian antara kewajiban kontraktual dengan pelaksanaan kewajiban oleh pihak yang bersangkutan. Penilaian tersebut perlu dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1234 dan Pasal 1238 KUHPerdota mengenai bentuk prestasi dan keadaan lalai, serta Pasal 1243 KUHPerdota mengenai tuntutan penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi.

Dari aspek pembuktian, PPJB yang diwaarmerking dapat digunakan sebagai alat bukti surat untuk menunjukkan adanya hubungan hukum dan kesepakatan antara para pihak. Namun, waarmerking tidak memberikan kekuatan pembuktian sempurna mengenai kebenaran materiil isi PPJB sebagaimana yang melekat pada akta autentik. Oleh karena itu, pembuktian mengenai wanprestasi tidak semata-mata didasarkan pada keberadaan waarmerking, tetapi harus dilihat dari isi PPJB, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, serta keterkaitannya dengan alat-alat bukti lain yang diajukan dalam persidangan. Dengan demikian, apabila Majelis Hakim mendasarkan kesimpulan mengenai wanprestasi pada keseluruhan alat bukti yang saling berkaitan, penggunaan PPJB yang diwaarmerking sebagai salah satu dasar pertimbangan dapat dinilai telah sesuai dengan kedudukannya sebagai akta di bawah tangan.

Dengan demikian, Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr yang menolak gugatan konvensi PT Green Construction City dan mengabulkan sebagian gugatan rekonvensi Siti Ariyanti dapat dianalisis sebagai penerapan prinsip bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana undang-undang berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Pernyataan wanprestasi terhadap PT Green Construction City harus dipahami sebagai konsekuensi dari tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam PPJB, sedangkan akibat hukum yang diberikan kepada para pihak harus disesuaikan dengan wanprestasi yang terbukti dalam persidangan. Dengan demikian, sepanjang pertimbangan dan amar putusan didasarkan pada isi perjanjian, alat bukti yang sah, serta ketentuan mengenai wanprestasi dalam KUHPerdota, putusan tersebut secara yuridis dapat dinilai telah memberikan dasar perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat tidak dilaksanakannya kewajiban kontraktual.

Pembuktian Wanprestasi Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Diwaarmerking dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN BGR

1. Posisi Kasus Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr

Perkara Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr merupakan sengketa perdata antara PT Green Construction City sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Siti Ariyanti sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Sengketa tersebut berkaitan dengan pelaksanaan sejumlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan bangunan rumah serta rumah toko yang terletak di kawasan Perumahan Green Citayam City.

Hubungan hukum antara para pihak bermula dari keinginan Siti Ariyanti untuk membeli sejumlah unit rumah dan rumah toko yang dikembangkan oleh PT Green Construction City. Para pihak kemudian membuat beberapa PPJB pada tahun 2020. PPJB tersebut dibuat dalam bentuk surat di bawah tangan dan kemudian dilakukan waarmerking oleh Notaris Indra Kadarsah, S.H., SP1, Notaris Kabupaten Bogor. Dalam perkara ini, keberadaan PPJB tersebut menjadi dasar untuk menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Objek transaksi yang dipersalahkan meliputi 25 unit rumah dan 7 unit rumah toko. Dalam gugatan konvensi, PT Green Construction City mendalilkan bahwa Siti Ariyanti telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran sesuai dengan nilai jual beli yang menurut Penggugat seharusnya dibayarkan. Penggugat menyatakan bahwa pembayaran yang telah diterima berjumlah Rp5.800.000.000,00, sedangkan menurut perhitungan Penggugat masih terdapat kewajiban pembayaran yang belum dipenuhi. Atas dasar tersebut, PT Green Construction City meminta agar Siti Ariyanti dinyatakan wanprestasi dan diwajibkan melaksanakan isi PPJB.

Siti Ariyanti membantah dalil tersebut. Dalam jawabannya, Siti Ariyanti pada pokoknya menyatakan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran dalam jumlah yang signifikan, bahkan lebih dari 50% dari kewajiban pembayaran sebagaimana dikaitkan dengan ketentuan PPJB. Sebaliknya, Siti Ariyanti mendalilkan bahwa PT Green Construction City justru tidak melaksanakan kewajibannya untuk membangun unit rumah dan rumah toko sebagaimana diperjanjikan. Atas dasar tersebut, Siti Ariyanti mengajukan gugatan rekonvensi dan meminta agar PT Green Construction City dinyatakan melakukan wanprestasi.

Dengan demikian, perkara ini mempunyai dua posisi dalil wanprestasi yang berlawanan. Dalam konvensi, PT Green Construction City mendalilkan Siti Ariyanti sebagai pihak yang wanprestasi karena dianggap belum memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam rekonvensi, Siti Ariyanti justru mendalilkan PT Green Construction City sebagai pihak yang wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembangunan. Oleh karena itu, persoalan pembuktian dalam perkara ini tidak berhenti pada keberadaan PPJB, tetapi berkaitan dengan bagaimana isi PPJB digunakan untuk menentukan prestasi masing-masing pihak dan bagaimana pelaksanaan prestasi tersebut dibuktikan di persidangan.

2. Para Pihak dalam Objek Sengketa

Para pihak dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr terdiri atas PT Green Construction City dan Siti Ariyanti. PT Green Construction City berkedudukan sebagai Penggugat Konvensi sekaligus Tergugat Rekonvensi. PT Green Construction City merupakan pengembang Perumahan Green Citayam City yang menjadi pihak pertama dalam PPJB. Adapun Siti Ariyanti berkedudukan sebagai Tergugat Konvensi sekaligus Penggugat Rekonvensi dan merupakan pihak yang membeli sejumlah unit rumah dan rumah toko dari PT Green Construction City.

Objek sengketa dalam perkara ini pada pokoknya terdiri atas 25 unit rumah dan 7 unit rumah toko. Dalam jawaban Tergugat, objek tersebut dirinci antara lain berupa unit rumah pada Blok BB5B, BB6B, BB7B serta unit rumah toko pada Blok AA1, AH1, dan FF. Dengan demikian, jumlah keseluruhan objek yang berkaitan dengan hubungan hukum para pihak adalah 32 unit, yang terdiri dari 25 unit rumah dan 7 unit rumah toko.

PPJB yang menjadi dasar hubungan hukum dibuat secara bertahap pada bulan April 2020. Beberapa di antaranya adalah PPJB Nomor 031/Jual-Beli/Blok AA1/IV/2020 dan Nomor 032/Jual-Beli/Blok AA1/IV/2020 tanggal 2 April 2020 untuk objek rumah toko, serta berbagai PPJB rumah yang dibuat pada tanggal 8 April dan 16 April 2020. Dalam dokumen perkara, PPJB tersebut kemudian dibukukan melalui waarmedking oleh Notaris Indra Kadarsah, S.H., SP1.

Objek sengketa tersebut penting dalam pembuktian karena kewajiban para pihak tidak hanya berkaitan dengan pembayaran harga pembelian, tetapi juga berkaitan dengan kewajiban PT Green Construction City sebagai pengembang untuk melaksanakan pembangunan. Oleh karena itu, objek sengketa sekaligus menjadi bagian dari prestasi yang harus dilaksanakan berdasarkan PPJB.

3. Isi dan Kedudukan PPJB yang Dilakukan Waarmedking

Dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan dasar hubungan hukum antara PT Green Construction City selaku pengembang dengan Siti Ariyanti selaku pembeli. PPJB yang diajukan dalam persidangan terdiri atas 32 PPJB, yaitu PPJB untuk 25 unit rumah dan 7 unit rumah toko (ruko), yang diajukan sebagai Bukti T-1 sampai dengan T-32. PPJB tersebut antara lain meliputi PPJB Rumah Nomor 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, dan 68/Jual-Beli masing-masing blok terkait, serta PPJB Ruko Nomor 030, 031, 032, 033, 034, 035, dan 036/Jual-Beli. Seluruh PPJB tersebut dibuat pada April 2020 dan kemudian dilakukan waarmedking oleh Notaris Indra Kadarsah, S.H., SP1, Notaris Kabupaten Bogor. Nomor waarmedking yang tercantum dalam bukti antara lain Nomor 01/W/IK/IV/2020 sampai dengan Nomor 33/W/IK/IV/2020 sesuai dengan masing-masing PPJB.

Isi PPJB pada pokoknya mengatur hubungan hukum mengenai jual beli tanah dan bangunan antara para pihak, termasuk mengenai objek jual beli, harga, pembayaran, pembangunan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Ketentuan yang memiliki relevansi langsung terhadap sengketa wanprestasi adalah Pasal 5 PPJB mengenai pembangunan dengan sistem pembayaran cash dan soft cash. Ketentuan tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Pihak Pertama akan melaksanakan pembangunan rumah

maupun ruko setelah Pihak Kedua memberikan pembayaran kepada Pihak Pertama sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli objek yang diperjanjikan. Ketentuan ini menjadi penting karena menentukan hubungan antara pelaksanaan pembayaran oleh Siti Ariyanti dengan timbulnya kewajiban PT Green Construction City untuk melaksanakan pembangunan.

Selain mengatur mengenai pembayaran dan pembangunan, PPJB juga mengatur penyelesaian perselisihan. Pasal 9 PPJB menentukan bahwa apabila terjadi perselisihan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, para pihak terlebih dahulu sepakat menyelesaikannya melalui musyawarah dan mufakat. Apabila penyelesaian tersebut tidak tercapai, perselisihan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Bogor, dengan para pihak memilih domisili hukum pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor. Dengan demikian, PPJB tidak hanya menjadi dasar untuk menentukan prestasi para pihak, tetapi juga memuat mekanisme penyelesaian apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaannya.

Ditinjau dari bentuknya, PPJB tersebut merupakan akta di bawah tangan yang kemudian dilakukan *waarmerking*. *Waarmerking* tidak mengubah PPJB yang sebelumnya dibuat dan ditandatangani oleh para pihak menjadi akta autentik. Dalam hal ini, notaris tidak membuat isi PPJB dan tidak menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta notaris, melainkan melakukan pembukuan atau pencatatan terhadap surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya pencatatan *waarmerking* terhadap masing-masing PPJB, seperti PPJB Nomor 63/Jual-Beli/Blok BB5B/IV/2020 yang di-*waarmerking* dengan Nomor 21/W/IK/IV/2020 dan PPJB Ruko Nomor 031/Jual-Beli/Blok AA1/IV/2020 yang di-*waarmerking* dengan Nomor 16/W/IK/IV/2020. Oleh karena itu, kedudukan PPJB dalam perkara ini tetap sebagai akta di bawah tangan, bukan akta autentik.

Meskipun merupakan akta di bawah tangan, PPJB tetap mempunyai kedudukan sebagai dasar hubungan hukum dan alat bukti untuk mengetahui hak serta kewajiban para pihak. Majelis Hakim menggunakan PPJB tersebut untuk menilai adanya kesepakatan mengenai kewajiban pembayaran oleh Siti Ariyanti dan kewajiban pembangunan oleh PT Green Construction City. Majelis juga menilai PPJB berdasarkan syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata dan menyatakan bahwa perjanjian antara para pihak merupakan perjanjian yang sah. Dengan demikian, kekuatan PPJB dalam perkara ini tidak berasal dari tindakan *waarmerking* yang menjadikannya akta autentik, melainkan dari PPJB sebagai perjanjian yang dibuat dan disepakati para pihak. *Waarmerking* hanya memberikan pencatatan terhadap surat di bawah tangan tersebut, sedangkan PPJB menjadi dasar untuk menentukan isi prestasi yang kemudian dibandingkan dengan pelaksanaan kewajiban para pihak dalam pembuktian wanprestasi.

4. Bentuk Wanprestasi yang Didalilkan oleh Penggugat

PT Green Construction City selaku Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa Siti Ariyanti selaku Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh para pihak. Hubungan hukum tersebut berkaitan dengan pembelian 25 unit rumah dan 7 unit rumah toko yang berada di

Perumahan Green Citayam City. Menurut Penggugat, berdasarkan PPJB tersebut Siti Ariyanti mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan nilai jual beli yang telah diperjanjikan, sedangkan PT Green Construction City berkewajiban melaksanakan pembangunan terhadap objek yang diperjanjikan.

Bentuk wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran oleh Siti Ariyanti sesuai dengan nilai jual beli yang diperjanjikan. Penggugat menyatakan bahwa Siti Ariyanti telah melakukan pembayaran sebesar Rp5.800.000.000,00, tetapi menurut Penggugat jumlah tersebut belum memenuhi keseluruhan kewajiban pembayaran berdasarkan PPJB, termasuk kewajiban yang berkaitan dengan nilai objek dan kelebihan tanah pada beberapa unit. Penggugat kemudian mendalilkan bahwa belum terpenuhinya pembayaran tersebut menyebabkan kewajiban Penggugat untuk melaksanakan pembangunan terhadap objek yang diperjanjikan belum dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh Tergugat.

Penggugat mengkualifikasikan tindakan tersebut sebagai wanprestasi dengan merujuk pada Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata. Menurut dalil Penggugat, tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan merupakan bentuk cidera janji yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Atas dasar tersebut, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Bogor menyatakan Siti Ariyanti telah melakukan wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi PPJB, serta membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalil wanprestasi tersebut pada tahap awal merupakan dalil Penggugat yang masih harus dibuktikan dalam persidangan. Hal ini berkaitan dengan prinsip pembuktian bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa hukum wajib membuktikan dalil tersebut. Dalam perkara ini, PT Green Construction City selaku Penggugat Konvensi tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi untuk mendukung dalil gugatannya, sedangkan Siti Ariyanti mengajukan sejumlah alat bukti dalam proses pembuktian. Oleh karena itu, dalil mengenai wanprestasi Siti Ariyanti perlu dibedakan dengan hasil penilaian Majelis Hakim terhadap pembuktian para pihak, yang akan dibahas lebih lanjut pada bagian berikutnya.

5. Bukti-Bukti yang Diajukan Para Pihak

Pembuktian dalam perkara ini menunjukkan adanya perbedaan yang cukup signifikan antara kedua belah pihak. PT Green Construction City sebagai Penggugat Konvensi tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil gugatannya. Hal tersebut secara tegas dicatat oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya.

Sebaliknya, Siti Ariyanti sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan Bukti T-1 sampai dengan T-56 dan satu orang saksi. Bukti-bukti tersebut terdiri atas dokumen PPJB, dokumen perjanjian pembelian sebelumnya, daftar unit dan harga, bukti transfer pembayaran, surat pernyataan, foto pertemuan, serta dokumen lain yang berkaitan dengan hubungan hukum antara para pihak.

Bukti T-1 sampai dengan T-32 mempunyai hubungan langsung dengan penelitian ini karena berupa PPJB yang dibuat oleh PT Green Construction City dan dilakukan

waarmerking. Bukti tersebut digunakan untuk menunjukkan adanya hubungan hukum serta isi kewajiban yang disepakati para pihak. Beberapa bukti waarmerking tersebut dicatat oleh Notaris Indra Kadarsah pada April 2020.

Selain PPJB, Bukti T-36 sampai dengan T-50 merupakan bukti transfer pembayaran. Bukti tersebut menunjukkan adanya pembayaran yang dilakukan Siti Ariyanti kepada pihak yang berkaitan dengan PT Green Construction City. Beberapa pembayaran dilakukan sejak tahun 2015 dan 2016, termasuk pembayaran ke rekening PT Tjitajam/PT GCC maupun kepada Ahmad Hidayat Assegaff.

Bukti T-51 juga mempunyai posisi penting karena berupa surat pernyataan Ahmad Hidayat Assegaff selaku Direktur PT Green Construction City yang menyatakan adanya pengakuan dan niat untuk mengembalikan uang pembelian yang telah diterima sebesar Rp5.800.000.000,00 dengan kompensasi yang dihitung menjadi Rp9.500.000.000,00. Bukti tersebut tidak dibantah oleh pihak PT Green Construction City dalam proses pemeriksaan rekonvensi.

6. Pertimbangan Hakim terhadap PPJB yang Diwaarmerking

Majelis Hakim dalam pemeriksaan rekonvensi terlebih dahulu menempatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai sumber hubungan hukum antara para pihak. Majelis menjelaskan bahwa gugatan perdata lahir dari suatu hubungan hukum atau perikatan, dan dalam perkara tersebut perikatan lahir dari PPJB yang dibuat antara para pihak. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1313 KUHPdata mengenai perjanjian sebagai perbuatan yang menyebabkan seseorang atau lebih mengikatkan dirinya kepada orang lain.

Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu, yang kemudian menimbulkan hubungan hukum berupa perikatan. PPJB kemudian digunakan untuk menentukan prestasi yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, yaitu Siti Ariyanti berkewajiban melakukan pembayaran, sedangkan PT Green Construction City berkewajiban melaksanakan pembangunan sesuai dengan ketentuan PPJB. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1234 KUHPdata, sedangkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Menurut Mariam Darus Badruzaman, ketentuan tersebut menunjukkan asas kekuatan mengikat perjanjian, sehingga PPJB menjadi tolok ukur dalam menilai pemenuhan kewajiban para pihak.

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Majelis Hakim tidak memberikan kedudukan khusus kepada waarmerking sebagai tindakan notaris yang mengubah karakter PPJB menjadi akta autentik. PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak kemudian dicatatkan melalui waarmerking tetap berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, karena notaris tidak membuat isi perjanjian tersebut. Hal ini berkaitan dengan Pasal 1868 KUHPdata, yang menentukan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Menurut Habib Adjie, waarmerking pada dasarnya merupakan pencatatan surat di bawah tangan dalam buku khusus notaris, sehingga notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi maupun kebenaran materiil surat tersebut. Dengan

demikian, waarmeding tidak mengubah PPJB menjadi akta autentik, melainkan hanya berkaitan dengan pencatatan atas surat yang telah dibuat oleh para pihak.

Hal tersebut juga terlihat dari penilaian Majelis terhadap bukti-bukti yang diajukan Siti Ariyanti. Majelis menyatakan bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonvensi sah menurut hukum dan cukup membuktikan telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian serta bahwa Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal ini, Pasal 1866 KUHPdata menempatkan bukti tulisan sebagai salah satu alat bukti dalam perkara perdata, sedangkan Pasal 1874 KUHPdata mengatur mengenai tulisan di bawah tangan. Menurut M. Yahya Harahap, akta di bawah tangan merupakan tulisan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Oleh karena itu, PPJB yang di-waarmeding tetap dapat digunakan sebagai alat bukti mengenai hubungan hukum dan isi kesepakatan para pihak sepanjang keberadaan serta isinya dapat dibuktikan dalam persidangan.

Dengan demikian, pertimbangan hakim memperlihatkan bahwa waarmeding bukanlah sumber utama kekuatan pembuktian PPJB. Kekuatan pembuktian berasal dari PPJB sebagai dokumen perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak, sedangkan waarmeding hanya memberikan kepastian mengenai telah dicatatkannya surat di bawah tangan pada notaris. Dalam kaitannya dengan wanprestasi, penilaian hakim tetap berpusat pada isi PPJB dan pembuktian mengenai dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya prestasi para pihak. Hal tersebut berkaitan dengan Pasal 1238 KUHPdata mengenai keadaan lalai dan Pasal 1243 KUHPdata mengenai kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan. Dengan demikian, PPJB yang di-waarmeding dapat menjadi dasar pembuktian adanya hubungan kontraktual dan prestasi para pihak, tetapi waarmeding itu sendiri tidak mengubah PPJB menjadi akta autentik.

7. Pertimbangan Hakim terhadap Unsur-Unsur Wanprestasi

Dalam menentukan adanya wanprestasi, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan keberadaan hubungan hukum antara para pihak yang dibuktikan melalui PPJB. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, prestasi dalam suatu perikatan dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, sehingga setelah hubungan hukum terbukti, perlu ditentukan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan isi PPJB. Dalam perkara ini, kewajiban Siti Ariyanti sebagai pembeli adalah melakukan pembayaran, sedangkan PT Green Construction City berkewajiban melaksanakan pembangunan sesuai dengan yang diperjanjikan. Majelis mempertimbangkan bahwa Siti Ariyanti telah melakukan pembayaran sebesar Rp5.800.000.000,00 berdasarkan Bukti T-36 sampai dengan T-50, yang jumlahnya juga diakui oleh PT Green Construction City dalam gugatan konvensinya. Pembayaran tersebut telah melebihi ketentuan PPJB yang mensyaratkan pembayaran minimal 50% sebelum pembangunan dilakukan. Dengan demikian, Siti Ariyanti dinilai telah memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya.

Sebaliknya, PT Green Construction City dinilai tidak melaksanakan prestasi berupa pembangunan unit rumah dan rumah toko yang menjadi objek PPJB. Keadaan tersebut

menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara prestasi yang diperjanjikan dengan pelaksanaan kewajiban oleh PT Green Construction City. Menurut Subekti, wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan, baik karena tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, terlambat melaksanakan, maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam perkara ini, tidak dilaksanakannya pembangunan sebagaimana diperjanjikan menunjukkan tidak terpenuhinya prestasi oleh PT Green Construction City. Pertimbangan tersebut juga berkaitan dengan Pasal 1238 KUHPerdara mengenai keadaan lalai sebagai dasar untuk menilai kelalaian debitur dalam memenuhi kewajibannya.

Pertimbangan mengenai tidak terpenuhinya prestasi tersebut kemudian diperkuat dengan aspek pembuktian. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa PT Green Construction City tidak mengajukan bukti bantahan terhadap alat bukti yang diajukan Siti Ariyanti, sehingga bukti pembayaran dan hubungan kontraktual yang diajukan dapat digunakan untuk mendukung dalil wanprestasi. Hal tersebut berkaitan dengan Pasal 1865 KUHPerdara, yang pada pokoknya mewajibkan pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Dengan demikian, konstruksi pembuktian dalam perkara ini menunjukkan bahwa PPJB membuktikan hubungan hukum dan prestasi yang wajib dipenuhi, bukti pembayaran membuktikan pemenuhan kewajiban pembeli, sedangkan tidak terbuktinya pelaksanaan pembangunan menunjukkan tidak terpenuhinya kewajiban pengembang. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyatakan bahwa PT Green Construction City tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dan dalil mengenai wanprestasi dapat dikabulkan.

8. Analisis Kekuatan Pembuktian PPJB yang Diwaarmerking

PPJB yang dilakukan waarmerking mempunyai kedudukan sebagai akta di bawah tangan karena dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak. Notaris dalam waarmerking tidak membuat atau menuangkan isi perjanjian, melainkan hanya mencatat surat tersebut. Oleh karena itu, waarmerking tidak mengubah PPJB menjadi akta autentik. Meskipun demikian, PPJB tetap sah sepanjang memenuhi syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dengan demikian, bentuk PPJB sebagai akta di bawah tangan tidak serta-merta menghilangkan keabsahan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tersebut.

Dalam aspek pembuktian, Pasal 1874 KUHPerdara mengatur mengenai tulisan di bawah tangan, sedangkan Pasal 1875 KUHPerdara menentukan bahwa akta di bawah tangan yang diakui kebenaran isi dan tanda tangannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Ahmad Fauziannor dkk. menjelaskan bahwa akta di bawah tangan tetap mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara perdata, terutama apabila tanda tangan dan isi akta tersebut diakui oleh pihak yang membuatnya. Dengan demikian, PPJB waarmerking tetap dapat digunakan sebagai alat bukti tulisan untuk menunjukkan keberadaan hubungan hukum serta hak dan kewajiban para pihak.

Dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr, PPJB menjadi dasar untuk menentukan kewajiban Siti Ariyanti melakukan pembayaran dan kewajiban PT Green

Construction City melaksanakan pembangunan. PPJB menunjukkan adanya kewajiban pembayaran minimal 50%, sedangkan Bukti T-36 sampai dengan T-50 menunjukkan pembayaran sebesar Rp5.800.000.000,00. Kedua kelompok bukti tersebut saling berkaitan dalam membuktikan bahwa kewajiban pembayaran Siti Ariyanti telah dilaksanakan. Dengan demikian, kekuatan pembuktian PPJB dalam perkara ini tidak berdiri sendiri, tetapi diperkuat oleh alat bukti lain yang menunjukkan pelaksanaan prestasi para pihak.

9. Analisis Kesesuaian Pertimbangan Hakim dengan Ketentuan Hukum Perjanjian dan Pembuktian

Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr pada dasarnya telah sesuai dengan prinsip hukum perjanjian. PPJB menjadi dasar untuk menentukan hubungan hukum, hak, dan kewajiban para pihak. Menurut R. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Keberlakuan PPJB harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdota dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Dengan demikian, penggunaan PPJB sebagai dasar untuk menentukan prestasi para pihak telah sesuai dengan prinsip *pacta sunt servanda*.

Dari aspek pembuktian, pertimbangan Majelis Hakim juga sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdota dan Pasal 163 HIR. Ketentuan tersebut pada pokoknya mewajibkan pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa untuk membuktikannya. Dalam perkara konvensi, PT Green Construction City tidak mengajukan alat bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa Siti Ariyanti telah melakukan wanprestasi. Sebaliknya, dalam rekonvensi Siti Ariyanti mengajukan Bukti T-1 sampai dengan T-56 dan seorang saksi yang dinilai secara keseluruhan oleh Majelis Hakim.

Pertimbangan tersebut juga sesuai dengan kedudukan PPJB yang di-waarmerking sebagai akta di bawah tangan. Pasal 1874 KUHPerdota mengatur mengenai tulisan di bawah tangan, sedangkan Pasal 1875 KUHPerdota memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna apabila tulisan dan tanda tangannya diakui oleh pihak yang bersangkutan. Fauziannor dkk. menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berkaitan dengan pengakuan terhadap tanda tangan dan isinya. Dengan demikian, kekuatan pembuktian PPJB tidak timbul semata-mata karena waarmerking, tetapi karena PPJB merupakan dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

Waarmerking juga harus dibedakan dari pembuatan akta autentik oleh notaris. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris berwenang membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus. Notaris dalam waarmerking tidak membuat isi PPJB dan tidak memberikan jaminan terhadap kebenaran materiil isi perjanjian. Waarmerking berkaitan dengan pencatatan surat dan kepastian tanggal sebagaimana Pasal 1880 KUHPerdota. Oleh karena itu, PPJB tetap berkedudukan sebagai akta di bawah tangan.

Berdasarkan uraian tersebut, pertimbangan Majelis Hakim telah sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian dan pembuktian. Kekuatan mengikat PPJB bersumber dari kesepakatan para pihak dan Pasal 1338 KUHPerdota, sedangkan kekuatan pembuktiannya mengikuti ketentuan mengenai akta di bawah tangan. Wanprestasi tidak

ditentukan semata-mata karena PPJB telah di-waarmerking, tetapi karena terdapat ketidaksesuaian antara prestasi yang diperjanjikan dengan pelaksanaannya yang didukung alat bukti di persidangan. Dengan demikian, waarmerking bukan dasar yang secara otomatis membuktikan terjadinya wanprestasi.

10. Akibat Hukum Putusan terhadap Para Pihak

Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr pada pokoknya menolak gugatan konvensi PT Green Construction City dan mengabulkan sebagian gugatan rekonvensi Siti Ariyanti. Dalam gugatan konvensi, PT Green Construction City tidak dapat membuktikan dalil bahwa Siti Ariyanti telah melakukan wanprestasi, sehingga Siti Ariyanti tidak dinyatakan wanprestasi. Sebaliknya, dalam rekonvensi Majelis Hakim menyatakan PT Green Construction City telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi pembangunan sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB. Pertimbangan tersebut didasarkan pada adanya hubungan hukum melalui PPJB, bukti pembayaran Siti Ariyanti sebesar Rp5.800.000.000,00, serta tidak dilaksanakannya pembangunan terhadap unit rumah dan rumah toko.

Akibat hukum selanjutnya adalah timbulnya hak bagi Siti Ariyanti untuk memilih akibat dari wanprestasi sebagaimana Pasal 1267 KUHPerdara. Ketentuan tersebut memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perikatan atau pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Dalam perkara a quo, Siti Ariyanti memilih pembatalan perjanjian disertai penggantian kerugian. Majelis kemudian mempertimbangkan Bukti T-51 berupa surat pernyataan Ahmad Hidayat Asseggaff yang mengakui penerimaan uang sebesar Rp5.800.000.000,00 dan menyatakan rencana pengembalian dengan perhitungan bunga sehingga jumlah yang harus dikembalikan menjadi Rp9.500.000.000,00. Karena bukti tersebut tidak dibantah oleh PT Green Construction City, Majelis menyatakan jumlah tersebut terbukti dan mengabulkan tuntutan pengembalian tersebut.

Pilihan pembatalan perjanjian tersebut juga berakibat pada tidak dapat dikabulkannya tuntutan Siti Ariyanti untuk memerintahkan PT Green Construction City tetap melaksanakan pembangunan unit rumah dan rumah toko. Hal tersebut karena tuntutan pembatalan perjanjian dengan penggantian kerugian merupakan pilihan yang berbeda dengan tuntutan pemenuhan perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1267 KUHPerdara. Dengan demikian, hubungan kontraktual para pihak berakhir melalui pembatalan perjanjian dan PT Green Construction City berkewajiban mengembalikan uang kepada Siti Ariyanti sebesar Rp9.500.000.000,00 sesuai dengan pertimbangan dan amar putusan. Sementara itu, permohonan sita jaminan ditolak karena Siti Ariyanti tidak dapat membuktikan adanya keadaan yang menunjukkan PT Green Construction City berupaya mengalihkan barang untuk menghindari gugatan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan waarmerking serta kekuatan pembuktiannya dalam sengketa wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr, dapat disimpulkan bahwa PPJB di bawah tangan yang di-waarmerking tetap merupakan

perjanjian yang sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota. Waarmerking tidak mengubah PPJB menjadi akta autentik, melainkan hanya merupakan tindakan notaris berupa pembukuan surat di bawah tangan. Kekuatan mengikat PPJB bersumber dari kesepakatan dan terpenuhinya syarat sah perjanjian, sedangkan sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB tidak secara langsung mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam pembuktian wanprestasi, PPJB waarmerking dapat digunakan untuk membuktikan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban, serta prestasi yang diperjanjikan, tetapi kekuatan pembuktiannya tetap berkaitan dengan kedudukannya sebagai surat di bawah tangan dan perlu diperkuat dengan alat bukti lain. Putusan Nomor 226/Pdt.G/2024/PN Bgr menunjukkan bahwa majelis hakim mempertimbangkan PPJB bersama bukti pembayaran dan alat bukti lainnya dalam menilai pelaksanaan kewajiban para pihak.

Berdasarkan hal tersebut, para pihak disarankan mencantumkan hak, kewajiban, jangka waktu, tahapan pembayaran, dan prestasi secara jelas dalam PPJB serta menyimpan seluruh dokumen dan bukti pelaksanaannya. Para pihak juga perlu memahami bahwa waarmerking tidak menjadikan PPJB sebagai akta autentik dan tidak membuktikan dengan sendirinya bahwa prestasi telah dipenuhi. Bagi hakim, penilaian perkara wanprestasi yang bersumber dari PPJB waarmerking perlu memperhatikan keabsahan perjanjian, kewajiban para pihak, pelaksanaan prestasi, serta kesesuaian PPJB dengan alat bukti lainnya. Sementara itu, penelitian selanjutnya disarankan membandingkan kekuatan pembuktian PPJB di bawah tangan, legalisasi, waarmerking, dan akta autentik dengan menggunakan lebih banyak putusan pengadilan untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai kedudukan PPJB dan pembuktian wanprestasi.

REFERENSI

- Aminuddin. (2024). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar peralihan hak atas tanah dalam perspektif perdata dan administrasi pertanahan. *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, 5(1).
- Basuki. (2020). *Eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) sebagai alat bukti otentik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Cilacap*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Binela, B. A., & Prananingrum, D. H. (2023). Pengikatan perjanjian jual beli dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1).
- Chairunnisa, S. (2020). *Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dikaitkan dengan kewenangan notaris dalam legalisasi dan waarmerking berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. Universitas Islam Malang.
- Fauziannor, A., Rahman, M. A., Syaugi, A., & Ilham, M. I. (2025). Perbandingan kekuatan pembuktian antara akta otentik dan akta di bawah tangan dalam sengketa perdata. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(2), 1963–1976.
- Firmansyah, A., Setiawan, D., Pratama, F., Marwan, T., Almanda, A., Oktarianda, S., Zulkarnen, Satrio, I., Saputra, I., Juna, A. M., & Rohman. (2024). Putusan pengadilan sebagai sumber hukum yurisprudensi. *Wathan: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 1(2), 136–146.
- Gumanti, R. (2012). Syarat sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdota). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(1).
- Hamonangan, Alusianto, Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. *Jurnal Rectum*,

- 3(2), 240.
- Harnum, E. (2017). Perbedaan kewenangan dan syarat tata cara pengangkatan antara notaris dan notaris pengganti. *Jurnal Akta*, 4(4).
- Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan yuridis terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10368–10380.
- Jayanti, M., & Hwa, L. Y. (2025). Keabsahan dan kekuatan mengikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal SOMASI (Sosial Humaniora Komunikasi)*, 6(2), 331–341.
- Kano, M. F., & Yaqin, K. (2024). Sejauhmana tanggung jawab notaris terhadap surat dibawah tangan yang didaftarkan pada buku khusus notaris (waarmerking). *Concept: Journal of Social Humanities and Education*, 3(2), 111–116.
- Karelina, A., Pamungkas, M. N., Husna, S. M., & Daniar, N. A. S. (2025). Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora*, 4(2), 3349–3362.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenai hukum: Suatu pengantar*. Liberty.
- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.
- Momuat, O. M. (2014). Alat bukti tulisan dalam pemeriksaan perkara perdata di pengadilan. *Lex Privatum*, 2(1), 147–247.
- Mugiati. (2022). Analisis yuridis kepastian hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1), 32–52.
- Muhaimin. (2020). *Metodologi penelitian hukum*. Mataram University Press.
- Mukti Arto, H. A. (1996). *Praktik perkara perdata pada Pengadilan Agama*. Pustaka Pelajar.
- Nil Atlantic, C. (2020). Pembatasan kebebasan berkontrak dalam perjanjian pendahuluan jual beli rumah. *Jurnal Education and Development*, 8(1).
- Paramita, A. R., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Studi penelitian pada pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1.
- Prodjodikoro, W. (1986). *Hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*. Sumur Bandung.
- Ramadhan, M. S., Putri, V. R., & Yuningsih, H. (2024). Signifikansi alat bukti tertulis sebagai pertimbangan hakim dalam memutus kasus perceraian: Kajian Putusan Nomor 153/Pdt.G/2021/PN.Yyk. *Jurnal Yudisial*, 17(2).
- Resmi, D. S. C., Iriantoro, A., & Harlina, I. (2025). Akibat hukum penyimpangan pengalihan hak terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Rosadi, A. G. (2020). Tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(2), 257.
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi penelitian*. KBM Indonesia.
- Salim. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Setiawan, I. K. O. (2020). *Hukum perikatan*. Sinar Grafika.
- Setiawan, R. (2001). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Binacipta.
- Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). Memahami pentingnya akta jual beli (AJB) dalam transaksi pemindahan hak atas tanah karena jual beli tanah. *Law, Development and Justice Review*, 3(2), 191–195.
- Subekti. (2001). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sunge, M. (2012). Beban pembuktian dalam perkara perdata. *Jurnal Inovasi*, 9(2).