

## RINGKASAN

Suryani Thamrin, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah. Komisi Pembimbing, Pembimbing I : Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H.,M.A.,Ph.D, Pembimbing II : Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H.,M.H.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam prakteknya sering diajukan gugatan oleh pemilik tanah. Penulis meneliti mengenai keabsahan Akta Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut pertimbangan hukum hakim di tiap tingkat peradilan yang berbeda, dengan judul “ Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB (studi kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 3213k/Pdt/2018).

Tujuan penelitian ini pertama penulis hendak meneliti sampai di mana keabsahan akta notariil PPJB bagi pembeli, yang kedua bagaimana menurut pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung mengenai keabsahan atas akta tersebut. Metode yang dipakai adalah dengan penelitian yuridis dengan pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian, penulis mendapatkan bahwa pertama, akta notariil PPJB yang merupakan *Pactum de Contrahendo* sebelum perjanjian pokok. Apabila telah dibuat sesuai dengan undang-undang, keabsahannya harus diakui secara pasti dan sebagai alat bukti kuat di persidangan bagi pembeli. Yang kedua, hasil penelitian mengenai bagaimana pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung Nomor 3213k/pdt/2018, dalam putusan yang berbeda dengan Hakim Pengadilan Negeri Semarang Putusan No. 396/Pdt.G/2016/PN.Smg. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Semarang membatalkan akta dan menyatakan akta cacat hukum dan tidak sah berdasarkan Putusan MARI (Mahkamah Agung Republik Indonesia), menurut keterangan penggugat, bahwa perjanjian tersebut diawali dengan perjanjian hutang piutang secara lisan dan kemudian dituangkan ke dalam akta PPJB, namun Hakim Mahkamah Agung dan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 577/Pdt/2017/PT.Smg, memberikan amar putusan yang berbeda dengan putusan PN.Smg, dan menyatakan bahwa akta PPJB sebagai hukumnya sah dan berharga. Dengan pertimbangan hukumnya bahwa tidak ada bukti-bukti yang menguatkan dalil-dalil gugatan, dan akta PPJB telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Kesimpulan dari penulis bahwa menjadi kewajiban dan keharusan bagi para Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu bagi para pihak yang akan mengadakan perjanjian, di sini peran notaris sangat menentukan, agar tidak terjadi kesalahpahaman di kemudian hari, karena di setiap perjanjian pasti ada hak-hak dan kewajiban masing-masing yang harus dilaksanakan, jangan kewajiban salah satu pihak telah dijalankan, setelahnya kewajiban pihak yang lain berniat untuk mengingkari.

Kata Kunci : Keabsahan, Akta Notariil, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

## SUMMARY

*Suryani Thamrin, Master of Notary Study Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, Purwokerto, Banyumas Regency, Central Java Province. Advisory Commission, Advisor I : Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H.,M.A.,Ph.D, Advisor II : Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H.,M.H.*

*The deed of binding sale and purchase agreements in practice is often approved by lawsuits by landowners. The author examines the validity of the Notary Deed of the Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) according to the legal considerations of judges at each different level of justice, with the title "Validity of the Deed of Binding Sale and Purchase Agreement / PPJB (case study of Supreme Court Decision number 3213k / Pdt / 2018).*

*The purpose of this study, firstly, the author wants to examine to what extent the validity of the PPJB notary deed for the buyer, secondly, according to the legal considerations of the Supreme Court Judge regarding the validity of the deed. The method used is juridical research with a statutory approach.*

*The results of the study, the authors found that first, the PPJB notarial deed which was a Pactum de Contrahendo before the principal agreement. If it has been made in accordance with the law, its validity must be recognized with certainty and as strong evidence at the conference for the buyer. Second, the results of research regarding how the legal considerations of the Supreme Court Judge Number 3213k/pdt/2018, in a different decision from the Semarang District Court Judge Decision No. 396/Pdt.G/2016/PN.Smg. Whereas the Semarang District Court Judge canceled the deed and declared the deed legally flawed and invalid based on the MARI (Supreme Court of the Republic of Indonesia) Decision, according to the plaintiff's statement, that the agreement was preceded by oral debts and then applied to the PPJB deed, but the Supreme Court Judge and the Semarang High Court Judge Number 577/Pdt/2017/PT.Smg, gave a different ruling than the PN.Smg decision, and stated that the PPJB deed as legally valid and valuable. With the legal considerations that there is no evidence to corroborate the arguments for the lawsuit, and the PPJB deed has been drawn up in accordance with existing laws and regulations. The conclusion from the author is that it is an obligation and necessity for Notaries to provide legal counseling beforehand for the parties who will enter into an agreement, here the role of the Notary is very decisive, so that there are no misunderstandings in the future, because in every agreement there must be rights and each party's obligations must be carried out, don't the obligations of one party have been carried out, afterwards the obligations of other parties who intend to deny it.*

*Keywords: Legitimacy, Notarial Deed, Sale and Purchase Binding Agreement*