

---

# JURNAL HUKUM STAATRECHTS

(FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 JAKARTA)

---

## Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Jual (Studi Kasus: Putusan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN.Bks)

Samsuto<sup>1</sup>, Rio Christiawan<sup>2</sup>

Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta

[f2133000022.samsuto@gmail.com](mailto:f2133000022.samsuto@gmail.com)<sup>1</sup>

### Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual adalah instrumen hukum yang dapat digunakan di dalam transaksi jual beli properti di seluruh Indonesia. Pada PPJB umumnya digunakan untuk membuat perikatan kesepakatan awal di antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli sebelum melangkah ke arah adanya akta jual beli (AJB). Sementara, akta kuasa menjual bisa memberikan kuasa kepada pihak yang lain untuk melakukan penjualan properti atas nama pemilik properti tersebut. Walaupun di antara kedua instrumen ini dapat mengikat secara hukum, tetapi di dalam penggunaannya tidak menutup kemungkinan menimbulkan permasalahan. Seperti adanya penyalahgunaan kuasa serta adanya ketidakpastian hak untuk para pihak yang sudah melakukan transaksi. Adanya penelitian ini bermaksud untuk memberikan analisis secara kedudukan hukum PPJB dan akta kuasa menjual di dalam sistem hukum perdata di Indonesia berdasarkan SEMA No.4 Tahun 2016, khususnya terkait jual beli properti. Penelitian ini juga membahas permasalahan yang sering muncul di dalam praktik, seperti wanprestasi, juga penyalahgunaan kuasa serta klausul-klausul yang bisa merugikan salah satu pihak. Penelitian menggunakan metode pendekatan normatif dalam studi kasus ini, penelitian bermaksud untuk memberikan rekomendasi hukum yang lebih jelas juga adil agar melindungi kepentingan para pihak yang akan terlibat dalam PPJB dan akta kuasa menjual tersebut.

**Kata kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Akta Kuasa Menjual; Hukum Perdata; Transaksi Properti; Perlindungan hukum.

### Abstract

*The Sale and Purchase Agreement and the Power of Attorney Deed are legal instruments that can be used in property sale and purchase transactions throughout Indonesia. PPJB is generally used to create an initial agreement between two parties, namely the seller and the buyer before moving towards a sale and purchase deed (AJB), while a power of attorney deed can give authority to another party to sell the property on behalf of the property owner. Even though these two instruments can be legally binding, their use does not rule out the possibility of causing problems, for example abuse of power and uncertainty of the rights of the parties who have carried out the*

*transaction. This research aims to provide an analysis of the legal position of PPJB and power of attorney deeds in the civil law system in Indonesia, especially regarding the sale and purchase of property. This research also discusses problems that often arise in practice, such as default, abuse of power and clauses that can harm one of the parties. By using a normative approach method in this case study, this research aims to provide legal recommendations that are clearer and fairer in order to protect the interests of the parties who will be involved in the PPJB and the power of attorney deed to sell.*

**Keywords: Sale and Purchase Agreement; Deed of Power of Attorney to Sell; Civil Law; Property Transactions; Legal Protection.**

## **A. Pendahuluan**

Setiap manusia, sebagai makhluk sosial, senantiasa berinteraksi dengan sesamanya dalam berbagai aspek kehidupan untuk saling memenuhi kebutuhan. Interaksi sosial ini mencakup berbagai bidang, baik dalam konteks ekonomi, sosial, budaya, maupun hukum. Dalam menjalani kehidupan, setiap individu memiliki hak dasar yang harus dijamin, termasuk hak untuk mendapatkan perlindungan hukum serta kepastian hukum yang jelas dan adil. Hak tersebut sangat penting karena berkaitan dengan berbagai aktivitas yang dilakukan manusia dalam kehidupannya sehari-hari, terutama dalam hal yang berhubungan dengan tanah sebagai salah satu kebutuhan utama manusia.<sup>1</sup>

Tanah memiliki peranan yang sangat vital dalam kehidupan manusia. Hampir semua aktivitas manusia tidak terlepas dari penggunaan tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Interaksi sosial yang berkaitan dengan tanah mencakup berbagai aspek seperti jual beli tanah dan properti, yang merupakan bagian dari kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal atau investasi. Selain itu, tanah juga menjadi objek dalam transaksi utang-piutang, di mana sering kali tanah dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Dalam aspek sosial dan keluarga, tanah juga berperan dalam perkawinan, misalnya dalam pembagian harta bersama atau warisan bagi keturunan. Bahkan, setelah seseorang meninggal dunia, tanah tetap menjadi bagian dari kehidupannya, karena jenazah akan dikuburkan di dalam tanah sebagai bagian dari penghormatan terakhir.<sup>2</sup>

Dengan begitu banyaknya interaksi manusia yang berkaitan dengan tanah, maka perlindungan hukum dalam setiap aktivitas tersebut menjadi hal yang sangat penting. Regulasi yang jelas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi atau tindakan hukum yang menyangkut tanah harus diterapkan agar tidak terjadi sengketa atau tindakan yang merugikan salah satu pihak. Kejelasan hukum juga memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam menjalankan kehidupan mereka, baik dalam memperoleh hak atas tanah, melakukan perjanjian, maupun dalam hal pewarisan tanah kepada generasi

---

<sup>1</sup> Aprilaili Aya T.R, 2020, Penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar perjanjian jual beli kepada pihak lain, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 10

<sup>2</sup> Aprilaili Aya T.R, 2020, Penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar perjanjian jual beli kepada pihak lain, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 12

berikutnya. Oleh karena itu, keberadaan hukum yang kuat dan dapat ditegakkan dengan baik akan menciptakan keadilan serta ketertiban dalam masyarakat, sehingga setiap individu dapat menjalankan kehidupannya dengan rasa aman dan nyaman.<sup>3</sup>

Terdapat suatu asas hukum yaitu asas hukum privat yang bertujuan guna melindungi hak-hak yang dimiliki oleh manusia pada umumnya, yang melandasi segala peraturan perundang-undangan yang mengatur segala hubungan antar masyarakat yang mana salah satunya merupakan suatu perjanjian.<sup>4</sup>

Perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang terjadi ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu yang memiliki akibat hukum. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian memiliki peran yang sangat penting karena hampir semua aspek kehidupan manusia melibatkan kesepakatan atau perjanjian, baik dalam bidang ekonomi, sosial, maupun hukum. Perjanjian bukan sekadar kesepakatan biasa, tetapi juga merupakan salah satu sumber hukum selain peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, perjanjian dapat menjadi dasar hukum yang mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya, sehingga memiliki konsekuensi hukum yang harus dipatuhi dan dijalankan dengan itikad baik.<sup>5</sup>

Menurut ketentuan dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), "Setiap perikatan lahir baik karena persetujuan maupun karena Undang-Undang." Hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian dapat timbul dari kesepakatan yang mereka buat sendiri atau berdasarkan aturan yang ditetapkan oleh hukum yang berlaku. Dalam konteks perjanjian, asas *pacta sunt servanda* menjadi prinsip fundamental yang harus dipatuhi. Asas ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang bagi mereka. Dengan demikian, setiap pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian wajib memenuhi dan melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati.

Asas *pacta sunt servanda* juga berkaitan erat dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal tersebut menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan ini harus diberikan secara bebas tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Jika suatu perjanjian dibuat tanpa kesepakatan yang sah, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau bahkan dianggap tidak sah. Oleh karena itu, dalam praktiknya, sangat penting bagi setiap individu atau badan hukum yang membuat perjanjian untuk memastikan bahwa semua syarat sahnya perjanjian telah dipenuhi agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

---

<sup>3</sup> Aprilaili Aya T.R, 2020, Penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar perjanjian jual beli kepada pihak lain, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 10

<sup>4</sup> Rio Christiawan, *Pengantar Ilmu Hukum (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2021)*, hlm. 31.

<sup>5</sup> J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku 1 Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 27.

Lebih dari sekadar dokumen tertulis, perjanjian memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam berbagai transaksi dan hubungan hukum. Dengan adanya perjanjian yang jelas dan sah, para pihak yang terlibat dapat memiliki perlindungan hukum yang lebih baik serta menghindari potensi perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, pemahaman mengenai konsep perjanjian, asas pacta sunt servanda, serta ketentuan dalam KUH Perdata menjadi sangat penting bagi setiap individu maupun badan hukum dalam menjalankan kegiatan hukum dan bisnis.<sup>6</sup>

Menurut Prof. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan akibat hukum. Perjanjian bukan sekadar janji biasa, melainkan memiliki konsekuensi hukum yang mengikat dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>7</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian berperan penting dalam berbagai aspek, seperti transaksi bisnis, hubungan kerja, sewa-menyewa, jual beli, serta kesepakatan lain yang membutuhkan kejelasan hak dan kewajiban antara para pihak. Perjanjian terdiri dari rangkaian kata-kata yang mengandung janji atau kesanggupan yang disampaikan secara lisan maupun tertulis. Dalam praktik hukum, perjanjian tertulis lebih disarankan karena memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih jelas apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Meskipun perjanjian lisan tetap sah secara hukum, sulitnya pembuktian dapat menjadi kendala jika terjadi perselisihan antara para pihak. Dalam hukum perdata, perjanjian menjadi salah satu sumber utama perikatan yang mengikat para pihak layaknya undang-undang, sehingga setiap pihak yang telah menyepakati suatu perjanjian wajib melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak tidak memenuhi janjinya atau melakukan wanprestasi, pihak lainnya berhak menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau tindakan hukum lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian serta pemahaman yang baik dalam membuat perjanjian agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari dan dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.<sup>8</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu tindakan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sementara pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>9</sup>

Dalam hal perjanjian dalam jual beli tanah dan bangunan, berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: "Pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual

---

<sup>6</sup> Rio Christiawan, *Pengantar Ilmu Hukum (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2021)*, hlm.31

<sup>7</sup> R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1

<sup>8</sup> R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, hlm.11.

beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.” Maksud dari pasal tersebut tertulis dengan jelas bahwa jual beli suatu hak kepemilikan tanah dinyatakan terjadi apabila penjual dan pembeli telah membuat AJB dihadapan PPAT dan tanah tersebut dapat didaftarkan, yang artinya kepemilikan tanah belum berpindah tangan pada pembeli tanpa adanya AJB meskipun PPJB telah dilaksanakan.<sup>10</sup> Sedangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”

Perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati untuk benda tersebut. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam sebuah transaksi jual beli tanah yang belum selesai banyak digunakan sebagai sarana untuk menjadi pengikatan antara penjual dan pembeli namun transaksinya belum selesai seluruhnya. Pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat atas kesepakatan dua pihak untuk menghadirkan rasa saling percaya antara penjual dan pembeli dihadapan notaris.<sup>11</sup> Di dalam beberapa kasus seringkali pembeli ingin supaya terjadi kemudahan di dalam proses berikutnya ingin mencantumkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yang menyatakan bahwa pembeliannya telah Lunas.<sup>12</sup>

Melihat pada perkara yang penulis angkat di dalam penulisan skripsi ini yaitu perkara putusan nomor: 526/Pdt/2003/PT BDG. Di mana penjual dan pembeli bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan nilai transaksi sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pembeli baru membayarkan sebagian nilai transaksi kepada penjual, akan tetapi pembeli menganggap bahwa sudah melakukan pelunasan kepada pihak penjual dan meminta penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli serta meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, yang mana penjual yang merasa tidak pernah menerima pembayaran pelunasan oleh pembeli tidak mau menandatangani Akta Jual Beli serta tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, sehingga pembeli menanggapi bahwasannya penjual sudah melakukan wan prestasi yang kemudian pembeli melakukan gugatan kepada penjual dengan register perkara nomor: 72/Pdt.G/2023/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi yang amar putusannya berbunyi:

---

<sup>10</sup> Dita A.S, Sekar. A., “Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan”. Dalam <https://smartlegal.id>, diakses pada tanggal 02 November 2024

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhamad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 317.

<sup>12</sup> Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review 3 (2020)*: 191.

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 22 September 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 04 tanggal 22 September 2017 serta Perjanjian Pembatalan Terhadap Kesepakatan Jual Beli Tanah & Bangunan tanggal: 7 April 2022 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum.
3. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam petitumnya, penggugat memohon untuk menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap penggugat atas tidak dilaksanakannya kewajiban tergugat terhadap ketentuan pasal 3 pengosongan tanah dan bangunan pada perjanjian pembatalan terhadap kecepatan jual beli tanah dan bangunan tetangga 7 April 2022.

Pada pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut menyatakan, bahwa di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah tertera dengan jelas akta tersebut akan dilanjutkan dengan adanya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, namun di dalam pertimbangannya hakim menyatakan bahwa para pihak tidak satupun yang memberikan bukti adanya Akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga Di dalam pertimbangan hakim berikutnya menyatakan bahwa karena belum adanya bukti Akta Jual Beli, maka hakim menyatakan bahwa kepemilikan objek rumah yang disekitaran tersebut tetaplah milik dari tergugat atau penjual sehingga tidak punya kewajiban untuk mengosongkan rumah tersebut.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 72/Pdt.G/2023/PN.Bks dan dikaitkan dengan SEMA No.4 Tahun 2016, penulis menemukan kesenjangan. Kesenjangan yang dimaksud adalah majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut tetap menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara penjual dan pembeli sah menurut hukum, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum untuk penjual dan pembeli yang mana dalam SEMA No.4 Tahun 2016 tidak mensyaratkan adanya Akta Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selain itu berdasarkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 98 K/Pdt/2017 yang mana dalam yurisprudensi tersebut hakim membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan antara penjual dan pembeli dikarenakan salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya untuk melunasi pembayaran dan atau menguasai objek dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 72/Pdt.G/2023/PN.Bks dan dikaitkan dengan SEMA No.4 Tahun 2016, penulis menemukan kesenjangan. Kesenjangan yang dimaksud adalah di mana majelis hakim yang telah memeriksa dan telah memutuskan perkara tersebut telah menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pihak penjual dan pihak pembeli telah sah menurut hukum. Sehingga hal ini

menimbulkan adanya ketidakpastian hukum untuk penjual itu sendiri ataupun pembeli itu sendiri yang sebenarnya di dalam semesta nomor 4 tahun 2016 tidak mensyaratkan adanya Akta Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selain itu berdasarkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 98 K/Pdt/2017 yang mana dalam yurisprudensi tersebut hakim membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan antara penjual dan pembeli dikarenakan salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya untuk melunasi pembayaran dan atau menguasai objek dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

## **B. Pembahasan**

Istilah "perjanjian" berasal dari bahasa Belanda, yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian merupakan tindakan di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri kepada pihak lainnya. Pasal ini menggambarkan secara sederhana tentang konsep perjanjian, yang melibatkan dua pihak yang saling berkomitmen.

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang salah satunya adalah:

### **1. Kesepakatan**

Kesepakatan merupakan dasar dari terbentuknya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi ketika tercapai kesepakatan antara para pihak yang terlibat. Kesepakatan atau *consensus* berarti bahwa kedua belah pihak saling menyatakan keinginan mereka untuk membuat perjanjian, di mana kehendak masing-masing pihak selaras secara timbal balik. Pernyataan kehendak ini tidak hanya bisa dinyatakan secara eksplisit melalui kata-kata, tetapi juga dapat melalui tindakan atau sikap yang mencerminkan niat untuk mengadakan perjanjian.<sup>13</sup>

Pernyataan kehendak yang menghasilkan kesepakatan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu pernyataan kehendak untuk melakukan penawaran dan pernyataan kehendak untuk melakukan penerimaan. Penawaran adalah pernyataan kehendak yang berisi usulan untuk mengadakan perjanjian. Penawaran ini harus mencakup unsur-unsur pokok dari perjanjian yang akan dibuat, sedangkan hak dan kewajiban tambahan tidak wajib dimasukkan dalam penawaran tersebut.<sup>14</sup>

### **2. Kecakapan**

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, setiap orang dianggap cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika undang-undang menyatakan sebaliknya.

---

<sup>13</sup> Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, (Pekanbaru : Witra Irzani, 2007 ), hlm. 60.

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 73.

Meskipun KUH Perdata tidak secara eksplisit mendefinisikan siapa yang dianggap cakap untuk membuat perjanjian, Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan kategori orang yang tidak cakap membuat perjanjian, yaitu:<sup>15</sup>

- i. Orang yang belum dewasa;
- ii. Mereka yang berada di bawah pengampuan;
- iii. Wanita, dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga agar perjanjian dianggap sah adalah bahwa perjanjian harus berkaitan dengan suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian, yaitu objek perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa objek perjanjian, jika berupa barang, minimal harus ditentukan jenisnya.

### 4. Sebab yang Halal

Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebab yang halal. Maksud dari syarat ini bukanlah berkaitan dengan alasan yang mendorong seseorang untuk membuat perjanjian, melainkan pada isi atau tujuan dari perjanjian itu sendiri. Hal ini disebabkan karena undang-undang tidak mempedulikan alasan di balik pengadaan perjanjian; yang diperhatikan adalah isi perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu bentuk kesepakatan hukum antara pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang bertujuan untuk mengikat komitmen kedua belah pihak sebelum pengalihan hak atas objek tersebut dilakukan. PPJB memberikan landasan hukum yang kuat untuk melanjutkan transaksi ke tahap selanjutnya, seperti pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pengalihan hak secara resmi melalui prosedur yang ditetapkan oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun PPJB tidak langsung mengalihkan hak kepemilikan, perjanjian ini mengatur harga, syarat, dan ketentuan yang relevan, serta mencantumkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, seperti pembayaran penuh atau penyerahan dokumen terkait. Selain memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli, PPJB bertindak sebagai jaminan bahwa pihak yang satu akan memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya.

Dokumen ini juga mencakup ketentuan tambahan, seperti jangka waktu pembayaran dan akibat hukum jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban, serta menjadi dasar bagi pembuatan akta-akta resmi lainnya, seperti Akta Jual Beli. Dengan demikian, PPJB tidak hanya berfungsi sebagai alat transaksi, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang

---

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 60

penting untuk mengatur hak dan kewajiban dalam jual beli properti serta memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.<sup>16</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama karena tidak diatur secara spesifik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Meskipun demikian, perjanjian semacam ini tetap menciptakan hubungan hukum yang mengikat para pihak. Karena PPJB tidak diatur dalam KUHPerdata, pihak-pihak yang membuatnya mengacu pada asas kebebasan berkontrak sebagai pedoman utama.<sup>17</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB Lunas, yang menunjukkan bahwa pembayaran untuk objek jual beli telah sepenuhnya diselesaikan oleh pembeli dan diterima oleh penjual; dan PPJB Tidak Lunas, yang menandakan bahwa pembayaran belum selesai dan dilakukan secara bertahap, baik melalui cicilan langsung atau skema kredit kepada penjual. Kesepakatan mengenai pelunasan pembayaran ini dituangkan dalam PPJB sebelum dilanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat disusun oleh para pihak ketika menghadapi kendala tertentu, di antaranya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk mengikat para pihak jika pembayaran harga objek jual beli dilakukan secara kredit atau belum sepenuhnya lunas dan juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat meskipun pembayaran telah lunas, namun pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum dilakukan karena adanya kendala administratif, seperti dokumen atau surat-surat terkait tanah dan/atau bangunan belum lengkap, contohnya sertifikat yang belum dipecah, pajak yang belum dilunasi, atau proses balik nama waris yang belum selesai.

Berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi ketika para pihak telah menyelesaikan seluruh kewajiban administrasi dan pelunasan atas objek jual beli. Setelah itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dihapus melalui Akta Notariil oleh notaris yang bersangkutan. Selanjutnya, proses dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diikuti dengan pengurusan balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat.

Menurut hukum adat, transaksi jual beli tanah adalah proses pemindahan hak yang harus dilakukan secara "terang" dan "tunai". Terang berarti proses pemindahan hak dilaksanakan di hadapan kepala adat sebagai pejabat yang menjamin keteraturan dan keabsahan transaksi, sehingga diketahui oleh masyarakat. Tunai berarti bahwa pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan. Meski pembayaran dapat dilakukan sebagian, hal ini tetap dianggap sebagai pembayaran tunai.

---

<sup>16</sup> Farida Kholismu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual," *Jurnal Signifikan Humaniora* 2, No. 3 (2021): 1–12.

<sup>17</sup> Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," *Jurnal Rectum* 3, No. 2 (2021): 239–55.

Apabila pembeli tidak melunasi sisa pembayaran, penjual tidak bisa menuntut berdasarkan perjanjian jual beli tanah, melainkan melalui hukum utang piutang.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa hukum tanah nasional berlandaskan hukum adat, sehingga pelaksanaan jual beli tanah di Indonesia juga mengacu pada sistem hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah melibatkan dua asas utama:

a. Asas Tunai

Asas ini menyatakan bahwa pemindahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan secara bersamaan. Artinya, pembayaran harus diselesaikan sesuai dengan kesepakatan harga yang tertuang dalam akta jual beli. Namun, asas tunai tidak berarti bahwa pembayaran harus diselesaikan sekaligus; pembayaran dapat dilakukan secara angsuran, sepanjang sesuai kesepakatan, asas tunai tetap dianggap terpenuhi.

b. Asas Terang

Asas terang menekankan bahwa transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara terbuka, memenuhi transparansi. Asas ini diwujudkan melalui pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diperbarui dengan PP Nomor 18 Tahun 2021.

Merujuk pada ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mengenai Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada rumusan pleno kamar perdata poin 7 yang menyatakan:

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Ketentuan ini menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah, yang dimulai dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), baru sah secara hukum apabila pembeli telah melunasi harga jual, menguasai objek yang diperjualbelikan, dan dilakukan dengan itikad baik dari kedua belah pihak.

Menurut SEMA No.4 Tahun 2016 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam proses jual beli tanah dan bangunan dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut, yang dapat mengarah pada wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dapat dibawa ke pengadilan. Namun, jika kedua pihak beritikad baik dan telah memenuhi kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun perjanjian tersebut belum disertai dengan Akta Jual Beli (AJB), hal tersebut tetap dianggap sah, asalkan pembayaran telah dilakukan secara lunas dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara kronologis, kasus Putusan 72/Pdt.G/2023/PN Bks bermula dari adanya tawaran TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Permata 3, Blok E No. 15, Pekayon Jaya, Bekasi, sebagaimana tercatat dalam SHM No. 9962/Pekayon Jaya, dengan luas 112 m<sup>2</sup> dan harga Rp1.100.000.000,-. Kedua belah pihak kemudian mendatangi notaris, yaitu TURUT TERGUGAT, untuk meresmikan transaksi ini melalui penerbitan PPJB dan Akta Kuasa Menjual. Namun, fakta persidangan mengungkap bahwa TERGUGAT sebenarnya tidak pernah mengenal PENGGUGAT sebelumnya, dan transaksi ini lahir dari pengalihan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT, yang dilakukan tanpa persetujuan yang jelas. Selain itu, terdapat pertentangan antara klaim PENGGUGAT bahwa pembayaran telah dilakukan secara penuh dengan fakta bahwa PPJB hanya dapat diterbitkan jika pembayaran belum lunas. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dokumen hukum yang sah.

Akibat hukum adalah konsekuensi yang ditetapkan oleh hukum terhadap suatu peristiwa hukum atau tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, yang mencakup kewajiban yang harus dipenuhi, hak yang melekat, sanksi atas pelanggaran, maupun perlindungan hukum untuk menjaga kepentingan pihak tertentu. Dalam perjanjian kontraktual, akibat hukum meliputi kewajiban para pihak untuk memenuhi isi perjanjian, hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban, serta sanksi atau ganti rugi jika terjadi pelanggaran.

Akibat hukum juga mencakup perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang dirugikan, seperti pengembalian hak atau ganti rugi. Dalam hubungan internasional, akibat hukum berlaku bagi subjek hukum internasional, termasuk negara atau organisasi internasional, yang dapat menimbulkan kewajiban untuk mematuhi perjanjian atau menghadapi sanksi. Dengan cakupan yang luas, akibat hukum menunjukkan fungsi hukum sebagai alat untuk mengatur, menegakkan, dan melindungi hubungan antarindividu atau subjek hukum demi keteraturan, keadilan, dan perlindungan hak.<sup>18</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akibat diartikan sebagai sesuatu yang menjadi hasil, kesudahan, atau konsekuensi dari suatu peristiwa, syarat, atau keadaan yang mendahuluinya. Sementara itu, menurut Jazim Hamidi, istilah dampak hukum atau akibat hukum merujuk pada konsekuensi hukum yang timbul secara langsung, kuat, dan eksplisit sebagai respons terhadap suatu tindakan atau peristiwa hukum tertentu.<sup>19</sup> Dalam literatur ilmu hukum, terdapat tiga jenis akibat hukum, yaitu: akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu; akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu; dan akibat hukum berupa sanksi yang tidak diinginkan oleh subjek hukum, seperti dalam kasus perbuatan melawan hukum.

---

<sup>18</sup> Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

<sup>19</sup> Jazim Hamidi, Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200

Merujuk perspektif hukum perjanjian, ketidaksahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dianalisis lebih mendalam berdasarkan empat syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:

- 1) Syarat pertama dalam sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang terlibat.

Setiap pihak harus memberikan persetujuan secara bebas tanpa adanya tekanan, paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Dalam kasus ini, kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat dapat dipertanyakan karena perjanjian tersebut berakar pada pengalihan utang yang dilakukan tanpa pemahaman penuh atau persetujuan yang jelas dari pihak Tergugat.

Pada hukum perdata, kesepakatan yang diberikan oleh suatu pihak harus didasarkan pada kehendak yang bebas dan kesadaran penuh terhadap hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Jika terbukti bahwa Tergugat tidak sepenuhnya memahami konsekuensi dari pengalihan utang yang dilakukan, maka ada kemungkinan bahwa unsur kesepakatan dalam perjanjian ini cacat secara hukum. Ketidaktahuan atau kurangnya pemahaman Tergugat terhadap isi dan akibat hukum dari perjanjian ini dapat mengarah pada dugaan bahwa kesepakatan yang tercapai tidak benar-benar murni dan sah, melainkan berpotensi dipengaruhi oleh kondisi yang tidak sepenuhnya dipahami oleh Tergugat.

Jika kesepakatan yang diberikan tidak memenuhi unsur kebebasan dan kesadaran penuh, maka perjanjian tersebut dapat berisiko untuk dibatalkan atau setidaknya dapat menjadi dasar bagi Tergugat untuk mengajukan keberatan atas keabsahan perjanjian. Oleh karena itu, dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian, penting untuk memastikan bahwa setiap pihak benar-benar memahami isi dan konsekuensi dari perjanjian yang dibuat agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

- 2) Syarat kedua adalah kecakapan hukum para pihak yang membuat perjanjian.

Dalam hal ini, meskipun tidak ada indikasi langsung mengenai ketidakmampuan Tergugat untuk bertindak secara hukum, namun kondisi ekonomi Tergugat yang memburuk akibat kecelakaan dan masalah finansial dapat memengaruhi kemampuannya untuk membuat keputusan yang rasional dan berdasarkan pertimbangan yang matang. Faktor-faktor eksternal ini berpotensi mengarah pada ketidakmampuan Tergugat untuk sepenuhnya memahami akibat hukum dari perjanjian yang dibuat.

- 3) Syarat ketiga dalam sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya objek perjanjian, telah dipenuhi dengan jelas dalam kesepakatan ini.

Objek yang diperjualbelikan, berupa tanah dan bangunan, telah disebutkan secara rinci dalam perjanjian, mencakup spesifikasi lengkap seperti luas tanah, lokasi, batas-batas, serta status kepemilikannya. Kejelasan mengenai

objek perjanjian sangat penting untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari serta memastikan bahwa para pihak memiliki pemahaman yang sama mengenai barang atau hak yang diperjanjikan. Dalam hal ini, tidak terdapat ambiguitas atau ketidakpastian yang dapat menimbulkan perbedaan tafsir di antara para pihak.

Dapat disimpulkan bahwa syarat ini telah terpenuhi secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dipertanggungjawabkan. Kejelasan objek juga memperkuat kepastian hukum dalam transaksi ini, memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

- 4) Syarat keempat, yang mengharuskan adanya sebab yang halal atau alasan yang sah dalam perjanjian, tidak terpenuhi dalam konteks ini.

Sebab yang halal dalam perjanjian harus sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku, termasuk hukum syariah jika transaksi tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan syariah. Dalam hal ini, perjanjian PPJB berhubungan dengan pengalihan utang yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum syariah yang mengatur tentang transaksi yang adil, transparan, dan bebas dari unsur riba.

Ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah dalam pengalihan utang ini berpotensi menyebabkan perjanjian tersebut menjadi cacat, sehingga tidak memenuhi syarat keempat yang mensyaratkan sebab yang halal. Berdasarkan analisis terhadap keempat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa PPJB ini tidak memenuhi seluruh ketentuan yang diperlukan untuk menjadi perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum.

Selain itu, jika dikaitkan terhadap asas terang dan tunai semakin memperkuat argumen ketidaksahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Asas terang mensyaratkan bahwa setiap transaksi harus dilakukan secara transparan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris. Namun, dalam kasus ini, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa pembayaran dilakukan dengan jelas dan transparan. Asas tunai, yang mensyaratkan bahwa pembayaran dilakukan secara langsung dan lunas, juga tidak terpenuhi karena tidak ada bukti pembayaran yang memadai. Ketidaksesuaian ini menciptakan celah hukum yang signifikan, sehingga memperlemah posisi Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) sebagai alat bukti hukum.

Menurut Penulis, kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam proses jual beli tanah dan bangunan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 72/Pdt. G/2023/PN.Bks mengandung cacat formil yang signifikan, mengingat dokumen tersebut dibuat tanpa memperhatikan dan memenuhi syarat-syarat dasar yang menjadi landasan penerbitannya.

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang terkait dengan pengalihan utang menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip hukum syariah yang

menuntut transaksi dilakukan secara adil, transparan, dan bebas dari unsur riba. Ketidaksesuaian ini menimbulkan potensi cacat hukum pada perjanjian tersebut, terutama karena tidak terpenuhinya syarat legalitas yang mensyaratkan sebab yang halal. Dalam konteks analisis terhadap keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, PPJB ini memperlihatkan ketidakpatuhan terhadap keseluruhan unsur yang harus dipenuhi untuk dianggap sah dan mengikat secara hukum, sehingga menimbulkan keraguan terhadap validitas perjanjian tersebut dalam kerangka hukum positif maupun syariah.

Adapun cacat utama dalam dokumen ini adalah adanya klaim dari Penggugat yang menyatakan bahwa pembayaran telah dilakukan secara penuh, dengan total nilai Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah). Klaim ini diikuti dengan penyerahan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat, yang seharusnya menjadi bukti kuat bahwa kewajiban pembayaran telah diselesaikan. Namun, fakta tersebut justru bertentangan dengan sifat dasar dan fungsi utama PPJB, yang secara hukum hanya dapat diterbitkan dalam situasi di mana pembayaran atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan belum diselesaikan sepenuhnya.

Inkonsistensi ini tidak hanya menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam penerbitan PPJB, tetapi juga menimbulkan keraguan serius mengenai keabsahan dokumen tersebut sebagai dasar hukum untuk mengikat para pihak. Sebagai dokumen yang memiliki implikasi hukum besar, PPJB harus memenuhi syarat formil dan substansial yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, termasuk adanya kejelasan status pembayaran serta kesesuaian dengan asas terang dan tunai yang menjadi prinsip utama dalam transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini, dokumen PPJB yang diterbitkan justru menunjukkan adanya penyimpangan dari asas-asas tersebut, yang semakin memperkuat argumen bahwa PPJB tersebut tidak dapat dianggap sah dan valid secara hukum.

Selain itu, penerbitan Akta Kuasa Menjual yang merujuk pada PPJB ini juga tercemar oleh cacat formil yang sama, mengingat dokumen tersebut hanya dapat diterbitkan jika PPJB yang mendasarinya sah secara hukum. Dengan adanya ketidaksesuaian dalam proses penerbitan PPJB, Akta Kuasa Menjual juga kehilangan dasar hukum yang valid, sehingga tidak dapat digunakan untuk membuktikan atau memperkuat hak salah satu pihak dalam sengketa ini. Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang signifikan, tidak hanya bagi para pihak yang terlibat langsung, tetapi juga bagi pihak ketiga yang mungkin terlibat di kemudian hari.

Cacat formil ini semakin menegaskan perlunya pengawasan ketat dalam proses penerbitan dokumen-dokumen hukum yang berkaitan dengan transaksi properti. Kegagalan untuk mematuhi syarat formil dalam penerbitan PPJB dan Akta Kuasa Menjual tidak hanya menciptakan risiko hukum bagi para pihak yang bersangkutan, tetapi juga merusak kepercayaan terhadap sistem hukum secara keseluruhan. Oleh karena itu, berdasarkan inkonsistensi yang terungkap dan cacat formil yang jelas, PPJB dan Akta Kuasa Menjual dalam kasus ini tidak dapat dianggap sah atau memiliki kekuatan hukum

yang mengikat para pihak. Hal ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap prinsip dan prosedur hukum dalam setiap transaksi untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak.

Dengan demikian, berdasarkan analisis di atas, Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam kasus ini tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan asas terang serta tunai. Oleh karena itu, Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) ini dapat dinyatakan batal demi hukum, mengakibatkan seluruh hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

### **C. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis hukum terhadap kekuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 72/Pdt.G/2023/PN.Bks, ditemukan bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam kasus ini tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan tidak selaras dengan asas terang dan tunai yang menjadi prinsip utama dalam transaksi jual beli tanah. Ketidaksahan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) ini didasarkan pada adanya ketidaksepakatan, penyimpangan dalam pengalihan utang, serta inkonsistensi antara klaim pembayaran lunas dengan sifat dasar PPJB. Dengan demikian, Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang bersengketa.

Akibat Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 72/Pdt. G/2023/PN.Bks mencerminkan ketidakpastian hukum yang timbul akibat cacat formil dalam dokumen transaksi jual beli, khususnya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual. Meskipun hakim mengakui keabsahan beberapa dokumen perjanjian, keputusan ini memperlihatkan bagaimana ketidaksesuaian prosedur hukum dapat merusak kepastian hak atas properti. Hal ini berpotensi mengganggu kepercayaan terhadap sistem hukum dan menciptakan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat, terutama dalam hal hak kepemilikan dan pelaksanaan kewajiban.

Supaya tidak terjadi masalah hukum yang sama maka pihak yang terlibat dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), harus mampu memastikan bahwa kesepakatan perjanjian tersebut, serta cara pembayarannya sudah sesuai dengan ketentuan yang sah. Serta wajib melibatkan pejabat berwenang seperti Notaris dan PPAT. Dapat juga pemerintah bisa memperkuat aturan-aturan terkait pengikatan perjanjian jual beli supaya bisa memberikan kepastian hukum khususnya di dalam setiap proses pembayaran dan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku/Artikel/Laporan**

- Abdulkadir, Muhamad, Hukum Perdata Indonesia. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011.
- Andy Hartanto, Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Aprilaili Aya T.R, Penjualan kembali tanah dan bangunan yang dikuasai atas dasar perjanjian jual beli kepada pihak lain, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, 2020.
- Christiawan, Rio, Pengantar Ilmu Hukum. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2021.
- Christiawan, Rio dan Widyaningrum, Tuti, Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: Rajawali Pers, 2024.
- Christiawan, Rio dan Wulandari, Retno, Hukum Kontrak Bisnis. Jakarta: Sinar Grafika, 2024.
- J. Satrio, 1995, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku 1 Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Jazim Hamidi, Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu, Bandung: Sumur, 1981.
- Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.
- Sutedi, Adrian, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

### **Jurnal**

- Abdi Dharma, "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PEMBUATAN AKTAJUALBELI YANG MENYIMPANG DARI KETENTUAN PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur)," Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) 2 (2019): 55.
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," Law, Development & Justice Review 3 (2020): 191
- Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, Kompilasi Hukum Perikatan, (Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 73.
- Dita A.S, Sekar. A., "Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan". Dalam <https://smartlegal.id> , diakses pada tanggal 02 November 2024
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," Law, Development & Justice Review 3 (2020): 191.