

**AKIBAT HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH DAN AKTA KUASA MENJUAL  
SEBAGAI JAMINAN HUTANG  
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung 1070 K/Pdt/2020)**



**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**RYO ADRIAN**

**02011382126425**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

Nama : RYO ADRIAN  
NIM : 02011382126425  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**JUDUL:**

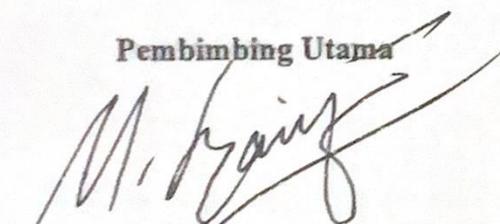
**AKIBAT HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH DAN AKTA KUASA MENJUAL  
SEBAGAI JAMINAN HUTANG  
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung 1070 K/Pdt/2020)**

Telah Diuji dan Lulus dalam sidang Komprehensif pada 21 Juni 2025 dan  
Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada program  
Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, 2025

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama

  
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

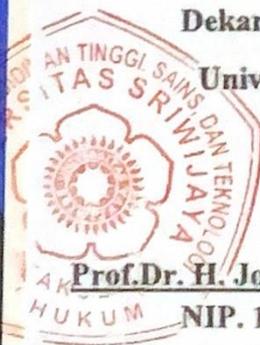
Pembimbing Pembantu

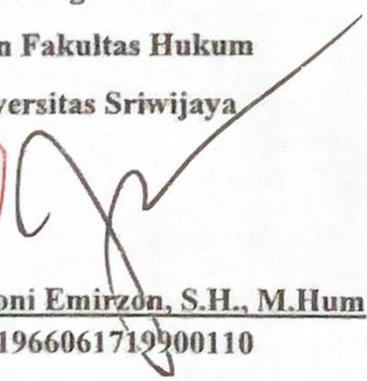
  
Agus Trisaka S.H., M.Kn., BKP  
NIP. 167107160660007

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya



  
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum  
NIP. 1966061719900110

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Ryo Adrian  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011382126425  
Tempat/Tanggal Lahir : Air Itam/16 September 2004  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2025

Pembuat Pernyataan,



RYO ADRIAN

NIM. 02011382126425

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**Motto:**

**Bekerjalah dengan tekun di masa muda, agar di masa tua kamu dapat menikmati hasil jerih payahmu.**

**Skripsi ini saya persembahkan kepada:**

- 1. Kedua Orang Tua Tercinta**
- 2. Keluarga Besar Tersayang**
- 3. Sahabat dan Teman-teman Terdekat**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas hidayah, rahmat dan ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ni guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dengan Judul **“AKIBAT HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN AKTA KUASA MENJUAL SEBAGAI JAMINAN HUTANG (Studi Putusan Mahkamah Agung 1070 K/Pdt/2020)”**. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Maka dari itu kritik dan saran yang membangun akan sangat diterima guna untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak terutama Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. dan Bapak Agus Trisaka S.H., M.Kn., BKP yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam membantu penulisan skripsi ini, sehingga pada kesempatan ini dengan rasa penuh hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberi bantuan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai.

Palembang, 2025



Ryo Adrian  
NIM. 02011382126425

## UCAPAN TERIMA KASIH

Tiada lembar paling inti dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan, laporan skripsi saya ini saya persembahkan sebagai tanda bukti kepada orang tua, sahabat, serta teman teman yang selalu memberikan support untuk menyelesaikan skripsi ini. Terlambat lulus atau lulus tidak tepat waktu bukanlah sebuah kejahatan, bukan pula sebuah aib. Alangkah kerdilnya jika mengukur kecerdasan seseorang hanya dari siapa yang paling cepat lulus. Bukankah sebaik baiknya skripsi adalah skripsi yang selesai. Karena mungkin ada suatu hal di balik itu semua, dan percayalah alasan saya di sini merupakan alasan yang sepenuhnya baik. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya telah memberikan nikmat kesehatan, kemudahan dan kelancaran bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas.
4. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Pembimbing Utama penulis, yang telah memberikan arahan, ilmu, bimbingan, serta meluangkan waktu tenaga dan untuk membimbing penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Universitas Sriwijaya.
7. Ibu Helena Primadianti Sulistyaningrum, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Agus Trisaka S.H., M.Kn., BKP, selaku dosen Fakultas Hukum sekaligus pembimbing kedua penulis, yang telah membimbing dan membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini, memberikan arahan, masukan, dan berbagai bentuk bantuan berharga lainnya yang sangat bermanfaat bagi penulis.
9. Seluruh dosen, Staff Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya terima kasih atas segala ilmu dan bantuan kepada penulis selama menjalankan perkuliahan.
10. Kepada keluarga penulis papa mama yang sangat berjasa dalam hidup saya, dua orang yang mengusahakan anak pertamanya ini menempuh pendidikan setinggi-tingginya meskipun mereka berdua papa yang hanya tamatan Sekolah dasar dan mama tamatan Sekolah Menengah, kepada papa terima kasih atas jerih payah tak kenal waktu engkau tukarkan menjadi sebuah nafkah demi anakmu bisa sampai pada titik ini, dan terima kasih telah menjadi contoh untuk menjadi seorang laki-laki yang bertanggung jawab penuh terhadap keluarga. Untuk mama, terima kasih atas segala motivasi, pesan, doa, dan harapan yang selalu mendampingi setiap langkah dan ikhtiar anakmu untuk menjadi

seseorang yang berpendidikan terima kasih telah menjadi sumber kekuatan dan inspirasi, serta pelita yang tak pernah padam dalam setiap langkah yang saya tempuh. Terima kasih juga kepada tiga adik saya Enjel, Pauzan, Faqi terima kasih atas dukungan dan hiburannya.

11. Rheiva Herpati terima kasih atas dukungan bantuannya selama penulis menyelesaikan tugas akhir ini support dan motivasinya dan doanya untuk penulis, sekali lagi terima kasih banyak ya rheiva.
12. Teman-Teman serta sahabatku Abdul, Adib, Adit, Dini, Rheiva, Risdan, Riski, Saka terima kasih atas dukungan dan motivasinya selama ini sedari awal semester hingga akhir semester ini kita masih berteman baik, lucu sedih dinikmati bersama selama perjalanan perkuliahan sehat sehat kalian disana nanti ya.
13. Luna Maria teman teman Rheiva, Naila, dan risdan terima kasih atas support dan dukungannya selama penulis mengerjakan tugas akhir ini yang membantu hal hal kecil yang bermanfaat bagi penulis.
14. Teman teman magang Nailah, Rheiva tawa sedih susah di akhir bulan di saat di kos sangat terasa ya, dan teruntuk para staff kantor BPN Jakarta Pusat yang sudah membantu dan mengajari penulis mengenai pengurusan tanah, pembagian harta waris dll, terutama kak yayan yang asli Palembang yang baik dan tulus mengajarkan mengenai cara kerja di BPN Jakarta Pusat terima kasih semoga karirnya makin baik dan rejekinya dilancarkan.

15. Terima kasih kepada para penulis karya ilmiah yang dimana kutipan karya ilmiah mereka yang saya ambil untuk menjadi pelengkap isi dari skripsi penulis.
16. Pihak lain yang terlibat dalam membantu hal hal kecil yang berdampak untuk penulis guna memperlancar jalannya skripsi ini terima kasih banyak untuk yang sudah membantu dalam skripsi penulis ini.

Akhir kata saya ucapkan terima kasih kepada semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu di dalam lembar pengesahan ini sekecil apapun yang kalian bantu saya sebagai penulis mengucapkan kata terima kasih yang sebanyak banyaknya.

Palembang, 2025



RYO ADRIAN  
02011382126425

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian .....	16
D. Manfaat Penelitian .....	16
1. Manfaat Teoritis .....	17
2. Manfaat Praktis.....	17
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	18
F. Kerangka Teori.....	18
1. Teori Kepastian Hukum .....	18
2. Teori Hukum Perjanjian .....	19
3. Teori Jaminan .....	20
4. Teori Pertimbangan Hakim .....	21
G. Metode Penelitian .....	22
1. Jenis Penelitian .....	22
2. Jenis Sumber Bahan Hukum.....	22
3. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian .....	23
4. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Syarat-Syarat Sah Suatu Perjanjian .....	25
a. Kata Sepakat .....	25
b. Kecakapan Untuk mengadakan Perikatan .....	26
c. Suatu Hal Tertentu.....	27
d. Kuasa Hukum yang Halal .....	28
3. Kuasa Menjual.....	29
4. Pengikatan Jual Beli Tanah .....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	31

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	34
2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	36
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah .....	38
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	40
1. Pengertian Hutang .....	40
2. Pengertian Hukum Jaminan.....	41
3. Hak Tanggungan .....	42
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Jaminan Pembayaran Hutang .....	46
1. Ketentuan Hukum Jaminan Hak Atas Tanah .....	46
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	48
3. Analisis Keabsahan PPJB Sebagai Jaminan Hutang .....	50
B. akibat hukum putusan kasasi Mahkamah Agung No 1070 K/Pdt/2020 terhadap perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....	54
1. Kasus Posisi.....	54
2. Pertimbangan Hukum Hakim.....	56
3. Analisis Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Putusan .....	59
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>64</b>
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran .....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>

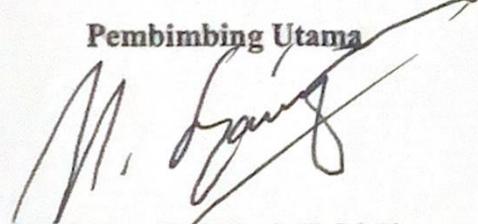
## ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang Akibat Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan (Studi Putusan Mahkamah Agung 1070 K/Pdt/2020). Permasalahan hukum timbul Ketika PPJB dan akta kuasa menjual digunakan tidak sesuai dengan fungsinya yang sah, dan justru menimbulkan sengketa antara pihak yang terlibat. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum PPJB sebagai jaminan pembayaran hutang dan mengkaji implikasi yuridis dari putusan pengadilan terhadap perlindungan hukum bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis kualitatif berdasarkan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan PPJB dan akta kuasa menjual sebagai jaminan hutang tanpa memenuhi ketentuan hukum dan materiil bagi salah satu pihak. Selain itu, pelaksanaan yang menyimpang dari prosedur formal seperti dalam hal pembacaan akta oleh notaris juga menjadi faktor cacat hukum krusial. Putusan pengadilan dalam perkara ini mempertegas pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah memenuhi kewajibannya secara sah, serta menjadi preseden penting dalam praktik keperdataan terkait penggunaan akta sebagai alat jaminan.

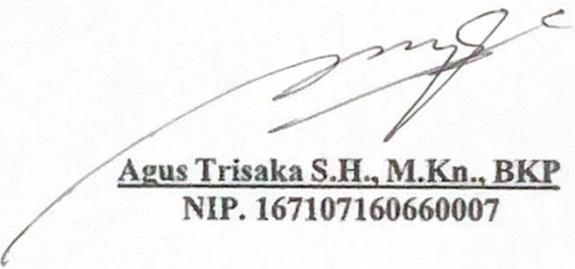
**Kata Kunci:** Akta Kuasa Menjual, Jaminan Hutang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Perlindungan Hukum, Putusan Pengadilan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama

  
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

Pembimbing Pembantu

  
Agus Trisaka S.H., M.Kn., BKP  
NIP. 167107160660007

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata

  
Dr. Sri Handayani S.H., M.Hum  
NIP. 197002071996032002

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam kerangka hukum yang mengatur transaksi jual beli tanah, penting untuk memahami bahwa proses ini tidak hanya sekadar kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi harus memenuhi serangkaian syarat yang ditetapkan untuk memastikan keabsahan dan perlindungan hak-hak pihak-pihak yang terlibat. Syarat-syarat ini dibagi menjadi dua kategori utama syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil berhubungan erat dengan identitas dan hak-hak subjek yang terlibat dalam transaksi. Penjual harus merupakan pihak yang sah yang memiliki hak atas tanah yang akan dijual, sementara pembeli juga harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi tersebut. Hal ini penting agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari mengenai kepemilikan tanah. Dalam hal ini, dokumen pendukung seperti sertifikat tanah menjadi sangat krusial untuk membuktikan status hukum tanah yang dijual.

Di sisi lain, syarat formil berkaitan dengan prosedur administratif yang harus diikuti dalam jual beli tanah. Salah satu aspek terpenting dalam kategori ini adalah pendaftaran tanah, yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pendaftaran ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, akta yang disusun oleh pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti resmi dari transaksi. Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP27/1997), akta ini harus mencakup

semua informasi penting terkait transaksi, termasuk identitas para pihak, objek tanah, serta nilai transaksi. Selain syarat materiil dan formil, jual beli tanah juga harus memenuhi syarat sah menurut hukum, yang terdiri dari tiga unsur utama: tunai, riil, dan terang. Unsur tunai mengharuskan bahwa pembayaran dilakukan secara langsung dan tidak dalam bentuk utang, sehingga memberikan jaminan bahwa transaksi berlangsung dengan adil dan transparan. Unsur riil berarti bahwa objek yang diperjualbelikan harus ada dan dapat diidentifikasi dengan jelas, sehingga menghindari potensi kebingungan atau konflik di masa depan. Sementara itu, unsur terang mengisyaratkan bahwa semua proses dan informasi terkait transaksi harus dilakukan dengan jelas dan terbuka, tanpa ada elemen penipuan atau kebohongan.

Dengan memahami dan memenuhi semua syarat ini, proses jual beli tanah dapat dilakukan dengan lancar, aman, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, memberikan perlindungan yang optimal bagi semua pihak yang terlibat. Ini juga berkontribusi pada terciptanya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah yang merupakan aspek fundamental dalam menjalankan bisnis dan investasi di sektor properti.<sup>1</sup> Dalam upaya untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah, sering kali diperlukan dukungan hukum tambahan yang umumnya diwujudkan dalam bentuk akta pengikat jual beli. Akta ini berfungsi sebagai langkah preventif untuk melindungi kedua belah pihak penjual dan pembeli agar hak dan kewajiban mereka diakui dan dijunjung

---

<sup>1</sup> Nailu Vina Amalia, "Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat yang Dibuat oleh Notaris", *Jurnal Notaire*, Vol. 4, No. 2, 2021, hlm. 217-218.

tinggi. Dengan menyusun akta pengikat, kedua pihak dapat menciptakan dokumentasi resmi yang mencerminkan semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati, sehingga mencegah potensi konflik di masa depan.

Pentingnya akta ini tidak dapat dipandang sepele, karena ia memberikan jaminan bahwa transaksi tidak hanya bersifat verbal. Akta pengikat jual beli menyertakan berbagai informasi krusial, seperti identitas lengkap para pihak, deskripsi terperinci mengenai tanah yang diperjualbelikan, serta ketentuan harga dan cara pembayaran. Keberadaan akta ini tidak hanya berfungsi untuk menghindari kesalahpahaman, tetapi juga untuk memberikan kejelasan dan kepastian mengenai ekspektasi masing-masing pihak.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melalui Pasal 2 dan Pasal 4 menetapkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menetapkan berbagai bentuk hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Ketentuan ini menjadi landasan hukum atas penguasaan serta peralihan hak atas tanah yang lazim dijadikan objek dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pasal 19 UUPA mewajibkan adanya pendaftaran tanah sebagai instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Hal ini sejalan dengan urgensi yang diangkat dalam penelitian, yaitu pentingnya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti legal dan formal dalam transaksi pertanahan guna mencegah sengketa. Selanjutnya, Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, menekankan pentingnya pemenuhan unsur administratif dan substantif

dalam proses jual beli tanah. Penelitian ini mengkaji praktik penggunaan PPJB dan akta kuasa menjual sebagai jaminan utang yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum apabila tidak memenuhi ketentuan formil yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, analisis terhadap keberlakuan dan konsekuensi hukum dari PPJB serta akta kuasa menjual sebagai jaminan utang perlu didasarkan pada prinsip-prinsip pokok dalam UUPA, khususnya terkait dengan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan keabsahan proses peralihan hak.

Lebih jauh lagi, ini berfungsi sebagai alat perlindungan hak-hak hukum yang mungkin muncul setelah transaksi. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, akta ini dapat digunakan sebagai bukti di pengadilan untuk menuntut ganti rugi atau mengambil langkah hukum lainnya. Oleh karena itu, pembuatan akta pengikat jual beli yang cermat dan menyeluruh merupakan langkah penting yang tidak boleh diabaikan dalam setiap transaksi. Secara keseluruhan, akta pengikat jual beli tanah bukan hanya menjamin transparansi dan kepastian dalam proses transaksi, tetapi juga memberikan rasa aman bagi semua pihak yang terlibat. Ini merupakan langkah strategis yang esensial untuk memastikan bahwa transaksi jual beli berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta melindungi hak-hak setiap individu. Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli menjadi komponen vital dalam praktik jual beli tanah yang sah dan dapat dipercaya.

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan populasi yang pesat sejalan dengan meningkatnya kebutuhan akan

tanah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk kegiatan ekonomi. Kondisi ini menimbulkan dampak terhadap ketersediaan tanah dan bangunan, terutama akibat meningkatnya kepadatan penduduk. Penyediaan perumahan merupakan tanggung jawab negara, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Proses perolehan hak atas tanah memerlukan mekanisme tertentu. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, prinsip yang berlaku adalah harus dilakukan secara terbuka dan tunai. "Terang" di sini mengacu pada keterbukaan dalam transaksi. Selain itu, dalam jual beli tanah dan bangunan, dikenal juga istilah uang panjar. Berdasarkan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), adanya uang panjar menjadikan transaksi jual beli tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu, jika terjadi sengketa di kemudian hari, hal ini tidak akan diakomodasi dalam proses tersebut.<sup>2</sup>

Jual beli dianggap mempunyai hak kekuatan hukum yang mengikat antara kedua belah pihak setelah mencapai kesepakatan harga barang jual beli tersebut, meskipun uangnya belum diterima tetapi telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka masing-masing pihak ini yang melakukan perjanjian mempunyai kewajiban dan hak yang mengikat satu sama lain. Maka dari itu dengan adanya kesepakatan antar kedua belah pihak yang mempunyai akibat hukum saling mengaitkan satu sama untuk melaksanakan apa yang sudah

---

<sup>2</sup> Gusti Bagus Gilang Prawira , "Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah", *Jurnal Education and development*, Vol.11 No.1, 2023, hlm. 270-271.

disepakati.<sup>3</sup> Dalam konteks praktik jual beli, baik secara langsung maupun online, terdapat berbagai risiko yang tidak dapat diabaikan. Salah satu risiko utama yang sering muncul adalah ketidakpenuhan unsur-unsur yang seharusnya ada dalam perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Dijelaskan bahwa dalam hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk menjamin keabsahan dan keberlangsungan transaksi.

Tidak terpenuhi unsur-unsur perjanjian ini, seperti objek yang tidak jelas, harga yang tidak ditentukan, atau ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, dapat mengakibatkan sengketa di kemudian hari. Misalnya, jika salah satu pihak merasa dirugikan karena objek yang dijual tidak sesuai dengan yang disepakati, hal ini dapat menimbulkan konflik yang berujung pada tuntutan hukum. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memastikan bahwa semua aspek perjanjian tercantum dengan jelas dan lengkap dalam dokumen yang disepakati. Risiko lainnya juga dapat muncul akibat ketidakpahaman pihak-pihak yang terlibat mengenai ketentuan hukum yang mengatur transaksi. Dalam era digital saat ini, banyak individu yang terlibat dalam jual beli online tanpa pemahaman yang memadai tentang hak dan kewajiban mereka. Hal ini dapat menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan jika tidak ada kejelasan mengenai prosedur transaksi yang harus

---

<sup>3</sup> Fajarwati Kusuma Adi, "Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdata", *Jurnal Studi Islam dan Sosial*, Vol 2, No. 1, 2021, hlm. 93.

diikuti. Dalam situasi seperti ini, pengetahuan mengenai hukum yang relevan menjadi sangat penting untuk melindungi hak-hak para pihak.

Dengan demikian, untuk meminimalisir risiko yang mungkin terjadi dalam praktik jual beli, baik di dunia nyata maupun online, para pihak perlu melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian. Selain itu, edukasi tentang hukum dan pemahaman yang baik mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku akan sangat membantu dalam menciptakan transaksi yang aman dan efektif. Oleh karena itu, pengaturan yang jelas dan pemahaman yang baik akan menciptakan lingkungan jual beli yang lebih sehat dan terjamin.<sup>4</sup> Dalam konteks pengalihan hak milik atas benda melalui perjanjian jual beli, penting untuk merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut Pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak-penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai barang yang akan dijual serta harga yang disetujui. Hal ini tetap berlaku meskipun barang tersebut belum diserahkan dan pembayaran harga belum dilakukan. Ketentuan ini menegaskan bahwa kesepakatan antara para pihak adalah inti dari transaksi jual beli itu sendiri.

Dalam praktiknya, khususnya dalam transaksi jual beli tanah atau bangunan, sering kali digunakan istilah uang panjar atau uang muka. Hal ini diatur dalam Pasal 1454 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa dengan adanya pembayaran panjar, jual beli tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak. Ini

---

<sup>4</sup>Deasy Soeikromo, "Peralihan hak milik atas benda melalui perjanjian jual beli menurut KUHPerdata", *Jurnal Pengalihan Hak Milik*, Vol. 1, No. 3, 2013, hlm. 89.

berarti bahwa jika salah satu pihak ingin membatalkan transaksi setelah panjar dibayarkan, maka pihak tersebut tidak bisa begitu saja melakukannya tanpa mempertimbangkan konsekuensi hukum yang mungkin timbul.

Penggunaan uang panjar berfungsi untuk memberikan jaminan kepada pihak penjual bahwa pembeli serius dalam melakukan transaksi, serta memberikan kepastian bagi pihak pembeli bahwa mereka memiliki hak atas objek yang akan dibeli, meskipun proses penyerahan barang dan pelunasan harga belum dilakukan. Namun, penting untuk diingat bahwa uang panjar tidak hanya sekedar simbolik; ia memiliki implikasi hukum yang kuat. Dalam kasus sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari, ketentuan mengenai panjar ini bisa menjadi alat untuk menyelesaikan perselisihan. Misalnya, jika terjadi perselisihan mengenai kepemilikan atau kualitas objek yang dijual, keberadaan panjar dapat digunakan sebagai dasar untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Dengan demikian, memahami ketentuan yang diatur dalam KUHPertada terkait jual beli, terutama mengenai kesepakatan dan uang panjar, adalah sangat penting bagi para pihak yang terlibat. Hal ini tidak hanya memastikan bahwa transaksi berlangsung dengan baik, tetapi juga melindungi hak-hak para pihak dalam menghadapi potensi sengketa yang mungkin muncul. Penerapan prinsip-prinsip ini dalam praktik jual beli tanah dan bangunan dapat membantu menciptakan transaksi yang lebih aman dan terjamin secara hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan.", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9, No. 2, 2016, hlm. 210.

Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), merupakan sebuah kesepakatan awal antara dua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli, yaitu pembeli dan penjual. Dalam konteks hukum, penting bagi setiap perjanjian untuk berlandaskan pada prinsip itikad baik. Itikad baik ini tidak hanya harus diterapkan pada saat perjanjian dibuat, tetapi juga harus dijaga hingga seluruh rangkaian perjanjian tersebut selesai dilaksanakan. PPJB dapat disusun dalam bentuk tertulis, yang mana hal ini sangat dianjurkan untuk meminimalkan risiko terjadinya wanprestasi, yaitu ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian. Terdapat dua kategori dalam PPJB, yaitu PPJB murni dan PPJB tidak murni. PPJB murni adalah jenis perjanjian di mana semua ketentuan dilaksanakan sesuai dengan norma dan regulasi yang berlaku, serta berdasarkan kesepakatan yang jelas antara penjual dan pembeli.

Dalam hal ini, kedua belah pihak sepakat untuk menjalankan isi perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan komitmen. Sementara itu, PPJB tidak murni merujuk pada perjanjian yang diawali dengan kondisi utang piutang. Dalam situasi seperti ini, sering kali terdapat tekanan atau keadaan mendesak yang memaksa salah satu pihak untuk membuat perjanjian tersebut. Biasanya, akta PPJB yang disusun di hadapan notaris ini muncul atas permintaan salah satu pihak, dengan harapan dapat menyelesaikan masalah utang piutang yang ada. Namun, pembuatan akta dalam kondisi terdesak ini kadang menimbulkan komplikasi, di mana pihak-pihak terlibat bisa terjebak dalam masalah hukum yang lebih rumit akibat tidak adanya kejelasan atau kesepakatan yang utuh. Dengan demikian, sangat penting bagi para pihak untuk menjalankan perjanjian

dengan itikad baik, serta menjaga komunikasi dan kesepahaman yang jelas selama proses berlangsung. Hal ini akan mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan peluang untuk mencapai hasil yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Kesepakatan dalam konteks jual beli ini menegaskan bahwa proses transaksi tidak melibatkan unsur pemaksaan atau keterpaksaan dari salah satu pihak. Dengan kata lain, baik pembeli maupun penjual memiliki kebebasan penuh untuk memutuskan apakah mereka ingin membeli atau menjual objek yang menjadi objek perjanjian jual beli. Kebebasan ini merupakan salah satu aspek penting yang mendasari setiap perjanjian, memastikan bahwa setiap pihak berpartisipasi secara sukarela dan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Adapun mengenai aspek kelebihan tanah yang dibahas, hal ini harus selalu merujuk kepada akta jual beli yang telah ditandatangani oleh pembeli. Akta tersebut bukan hanya sekedar dokumen, melainkan merupakan bukti hukum yang menunjukkan adanya kesepakatan formal antara pembeli dan pihak developer sebagai penjual. Dalam perjanjian jual beli, dokumen ini menjadi sangat penting karena mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan adanya akta jual beli, kedua belah pihak memiliki referensi yang jelas mengenai rincian objek yang dijual, termasuk luas tanah, batas-batas, serta kondisi lainnya yang relevan. Oleh karena itu, akta ini berfungsi sebagai pengikat hukum yang mengatur semua aspek transaksi. Tanpa adanya akta yang

---

<sup>6</sup> Nurul Wahyu Wijayanti, Siti Malikhatun Badriyah, "HUMANIORA DAN POLITIK", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 4, 2024, hlm. 906.

sah, kesepakatan tersebut bisa menjadi kurang kuat, dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Secara keseluruhan, pentingnya kebebasan dalam kesepakatan jual beli, serta keberadaan akta yang valid, merupakan langkah-langkah krusial dalam menjamin transparansi dan keadilan dalam transaksi antara pembeli dan penjual. Ini semua bertujuan untuk menciptakan hubungan yang harmonis dan saling menguntungkan dalam proses jual beli tanah atau properti.<sup>7</sup> Dalam konteks perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah letter C di bawah tangan, Socha Tcefortin Indera Sakti mengutip pandangan Satjipto Rahardjo yang mendefinisikan perlindungan hukum sebagai pengayoman terhadap hak asasi manusia yang mungkin dirugikan oleh tindakan pihak lain. Perlindungan ini sangat penting karena bertujuan untuk memastikan bahwa masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diakui dan dijamin oleh hukum. Dalam hal ini, perlindungan hukum bukan hanya sekedar konsep teoritis, tetapi harus diwujudkan secara konkret dalam praktik sehari-hari.

Salah satu sifat dan tujuan utama dari hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal ini harus terwujud dalam bentuk kepastian hukum, yang menjadi landasan bagi individu dan kelompok untuk melakukan aktivitas sosial dan ekonomi dengan rasa aman. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hak-hak individu akan dihormati dan dilindungi, serta memberi kejelasan mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pihak. Dalam

---

<sup>7</sup> Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan”, *Jurnal Rectrum*, Vol. 3, No. 2, 2021, hlm. 239-255.

konteks jual beli tanah, hal ini sangat penting karena transaksi tersebut melibatkan kepemilikan yang tidak hanya bersifat materiil, tetapi juga memiliki dampak jangka panjang terhadap hak-hak individu dan komunitas.

Ketidakpastian yang sering muncul dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang dilakukan secara di bawah tangan, dapat menyebabkan berbagai sengketa yang merugikan. Dalam kasus ini, perlindungan hukum yang efektif diperlukan untuk mengatasi potensi konflik yang mungkin timbul. Dengan adanya perlindungan hukum yang jelas, setiap pihak dapat merasa lebih aman dalam bertransaksi, mengetahui bahwa ada mekanisme hukum yang siap untuk melindungi hak-hak mereka jika terjadi pelanggaran. Hal ini juga menciptakan lingkungan yang kondusif untuk berinvestasi dan berbisnis, di mana individu dapat menjalankan aktivitas ekonomi tanpa rasa takut akan kehilangan hak-hak mereka.

Dengan demikian, dalam konteks jual beli tanah, perlindungan hukum perlu ditingkatkan melalui pengaturan yang komprehensif dan penegakan hukum yang konsisten untuk mengatasi potensi sengketa yang dapat muncul. Hal ini mencakup pentingnya menyusun perjanjian yang tidak hanya jelas, tetapi juga rinci, sehingga setiap aspek dari transaksi tersebut dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat. Penyusunan perjanjian ini harus memuat semua elemen penting, termasuk deskripsi objek tanah, harga, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan cara ini, ketidakpastian yang seringkali menjadi penyebab sengketa dapat diminimalisir.

Selain itu, prosedur penyelesaian sengketa harus dirancang sedemikian rupa agar mudah diakses oleh semua pihak. Ini berarti menyediakan mekanisme yang transparan dan efisien untuk menyelesaikan konflik, seperti mediasi atau arbitrase, yang dapat menjadi alternatif bagi pihak-pihak yang tidak ingin melalui jalur litigasi yang panjang dan biaya tinggi. Dengan adanya sistem penyelesaian yang baik, para pihak dapat merasa lebih aman dan terlindungi, mengetahui bahwa ada cara yang efektif untuk mengatasi permasalahan jika terjadi perselisihan.

Melalui pengaturan yang baik dan penegakan hukum yang tegas, tujuan perlindungan hukum dapat tercapai dengan lebih baik. Ini akan memastikan bahwa masyarakat dapat menikmati hak-hak mereka yang diberikan oleh hukum dengan lebih optimal. Perlindungan hukum yang kuat tidak hanya menciptakan rasa aman bagi individu, tetapi juga mendukung stabilitas sosial dan ekonomi secara keseluruhan.

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih percaya diri dalam melakukan transaksi, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kepercayaan terhadap sistem hukum yang berlaku. Oleh karena itu, komitmen terhadap pengaturan dan penegakan hukum yang efektif sangat penting dalam mewujudkan perlindungan yang layak bagi semua pihak dalam transaksi jual beli tanah.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan", *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1, 2020, hlm. 145.

Dalam praktik hukum perdata, permasalahan mengenai jual beli tanah kerap kali menimbulkan sengketa yang berlarut-larut, terutama apabila terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak. Hal ini tampak nyata dalam perkara yang melibatkan Jimmy Kodradjaja sebagai Penggugat dan Titien Widjaja serta Tikno Santoso sebagai Tergugat, yang kemudian menjadi sengketa perdata dalam rangkaian putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 534/Pdt.G/2016/PN Sby, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 341/PDT/2018/PT SBY, hingga Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Pdt/2020. Persoalan ini sejatinya bermula dari hubungan hutang-piutang atau pinjam-meminjam uang tunai, yang kemudian disertai penyerahan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). Dalam prosesnya, hubungan tersebut berkembang menjadi transaksi yang diikat melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan objek berupa sebidang tanah dan bangunan, sehingga memunculkan status hukum baru yang melandasi gugatan perdata ini.

Sengketa bermula dari transaksi jual beli sebidang tanah seluas 2.570 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 588. Perjanjian jual beli antara Jimmy Kodradjaja dengan Titien Widjaja telah dituangkan secara resmi dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 08 tanggal 1 Juli 2015. Dalam rangka menindaklanjuti transaksi tersebut, dibuat pula Akta Kuasa untuk Menjual (No. 09), Akta Pengosongan dan Kuasa (No. 10), hingga berakhir pada Akta Jual Beli No. 695/2015 tertanggal 2 Oktober 2015, yang menandai pelunasan pembayaran dan perpindahan hak kepemilikan.

Namun, setelah seluruh kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh Jimmy Kodradjaja, para Tergugat justru tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa sebagaimana dijanjikan. Bahkan lebih jauh, Tergugat I secara sepihak mentransfer kembali uang sebesar Rp 275.000.000 ke rekening Penggugat dengan alasan pembatalan sepihak, dan melakukan blokir atas SHM No. 588 melalui permohonan ke kantor pertanahan. Tidak berhenti di situ, Tergugat I juga melaporkan Jimmy Kodradjaja ke pihak kepolisian atas dugaan penggelapan, padahal pengembalian uang tersebut tidak pernah disetujui dan justru telah berusaha dikembalikan oleh Jimmy namun ditolak.

Putusan tingkat pertama (PN Surabaya) menguatkan posisi hukum Penggugat sebagai pihak yang dirugikan. Putusan tersebut menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan menegaskan sahnya perjanjian jual beli tersebut. Selanjutnya, dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jawa Timur menguatkan putusan tingkat pertama. Terakhir, Mahkamah Agung melalui putusan kasasi Nomor 1070 K/Pdt/2020 kembali menegaskan bahwa seluruh akta yang telah dibuat adalah sah dan mengikat secara hukum, serta menyatakan bahwa penguasaan tanah oleh Tergugat adalah tidak sah dan melawan hukum. Mahkamah juga menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateril kepada Penggugat, serta memerintahkan pencabutan blokir atas sertifikat tanah dimaksud. Berdasarkan Latar Belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berjudul ”

AKIBAT HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH DAN AKTA KUASA MENJUAL SEBAGAI JAMINAN HUTANG  
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung 1070 K/Pdt/2020).

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan pembayaran hutang?
2. Bagaimana akibat hukum putusan kasasi Mahkamah Agung No 1070 K/Pdt/2020 terhadap perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka tujuan dalam penulisan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang dijadikan objek jaminan pembayaran hutang.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum putusan kasasi Nomor 1070 K/Pdt/2020 terhadap perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan di atas hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memperkaya literatur hukum mengenai akta PPJB dan akta jaminan utang piutang, serta dampak hukum yang ditimbulkannya. Ini sangat berguna bagi peneliti terutama, dan akademisi dalam memahami aspek-aspek spesifik terkait akta-akta tersebut.

##### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum bagi para pihak yang berperkara di dalam putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Pdt/2020 serta masyarakat umum.

- a. Dalam hal ini memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah dapat ditegakkan apabila didukung oleh bukti yang sah, lengkap, dan dilaksanakan sesuai prosedur hukum.
- b. Dalam hal ini memberikan pelajaran hukum bahwa segala bentuk tindakan sepihak, seperti membatalkan perjanjian secara sepihak atau menguasai objek sengketa tanpa dasar hukum yang sah, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.
- c. Hal ini menegaskan pentingnya peran notaris dan PPAT dalam memastikan setiap akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang

berlaku, serta menjamin adanya persetujuan yang sah dari para pihak.

- d. Dalam hal ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Hal ini bertujuan untuk menghindari kerugian akibat tindakan melawan hukum dari pihak lain, serta untuk memastikan bahwa hak kepemilikan dapat dinikmati secara aman dan penuh.

#### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini hanya membahas mengenai perjanjian jual beli tanah yang terjadi di Indonesia, yang dimana sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dan latar belakang permasalahan yang diangkat, maka penulis mengangkat ruang lingkup permasalahan skripsi ini dengan dua rumusan masalah yaitu kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan implikasi terhadap perlindungan hukum bagi para pihak-pihak yang terlibat berdasarkan putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1070 K/Pdt/2020.

#### **F. Kerangka Teori**

Teori yang akan Penulis jadikan acuan untuk membantu memberikan batasan dan menganalisis penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian mencerminkan kondisi yang tidak berubah dan jelas, dimana aturan hukum ditetapkan secara tegas dan konsisten. Secara esensial, hukum

harus mampu memberikan kepastian dan keadilan, memastikan bahwa setiap peraturan berlaku dengan transparansi dan tidak menimbulkan keraguan.<sup>9</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua makna utama. Pertama, kepastian hukum berarti adanya aturan yang bersifat umum sehingga individu dapat memahami dengan jelas perbuatan apa saja yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum memberikan perlindungan kepada individu dari tindakan sewenang-wenang oleh pemerintah, karena melalui aturan yang bersifat umum, individu dapat mengetahui hak dan kewajiban yang dapat di berlakukan oleh negara terhadap dirinya.<sup>10</sup>

## 2. Teori Hukum Perjanjian

Buku Ke-III KUHPerdara yang mengatur dimana tentang tercakup pula istilah, dikenal dengan istilah perikatan, perutusan, dan perjanjian sedangkan 2 lagi adalah perjanjian dan persetujuan. Perjanjian itu sendiri telah diatur dalam Buku III dan bab II KUHPerdara yang pada pasal 1313 KUHPer.<sup>10</sup> Memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para ahli. Salah satunya adalah menurut Subekti yaitu memberikan definisi mengenai perikatan dan perjanjian yaitu sebagai berikut:

“Memberikan pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa

---

<sup>9</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Pressindo, 2010, hlm. 60

<sup>10</sup> Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya, 1999, hlm. 23.

dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”<sup>11</sup>

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat mencakup berbagai macam perikatan, sesuai dengan prinsip kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Buku III KUHPerdara. Namun, kebebasan berkontrak ini tidak berarti bahwa semua isi perjanjian dapat ditentukan tanpa batas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah. Prinsip kebebasan berkontrak mengatur isi perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Dengan demikian, para pihak berwenang untuk membuat perjanjian dalam batasan yang sesuai dengan ketentuan hukum. Dalam konteks penelitian skripsi yang diangkat, teori perjanjian ini akan memberikan dasar pemahaman, khususnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

### 3. Teori Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.<sup>12</sup>

Menurut Hasanuddin menjelaskan bahwa jaminan adalah bentuk

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 1.

<sup>12</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Management*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 666-667.

tanggung yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur, sebagai upaya untuk memastikan bahwa debitur memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian dalam suatu perikatan.<sup>13</sup>

#### 4. Teori Pertimbangan Hakim

Kepastian hukum berasal dari kata “pasti,” yang bermakna tetap dan tidak dapat dipisahkan dari suatu yang telah ditetapkan. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum asal Jerman, mengembangkan teori ide dasar hukum yang mencakup keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Ketiga elemen ini sering diidentikkan sebagai tujuan utama hukum. Dalam perkembangan hukum modern, konsep kepastian hukum menjadi semakin menonjol, meskipun sebelum era modern nilai-nilai keadilan dan kemanfaatan telah lebih dahulu ada. Radbruch mendefinisikan kepastian hukum sebagai *Sicherheit des Rechts selbst*, yaitu kepastian mengenai hukum itu sendiri.

Terdapat empat aspek utama yang dalam pemaknaan kepastian hukum. Pertama, hukum harus bersifat positif yang berarti:

1. bahwa aturan hukum harus tertuang dalam perundang-undangan (*Gesetzliches Recht*).
2. Hukum harus didasarkan pada fakta (*Tatsachen*) dan tidak bergantung pada pertimbangan subjektif hakim, seperti norma kesopanan atau itikad baik.
3. Perumusan hukum harus dilakukan secara jelas dan sistematis untuk

---

<sup>13</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 175.

menghindari kesalahan interpretasi serta memudahkan implementasi.

4. Hukum positif tidak boleh mengalami perubahan secara terus menerus agar stabilitas dan kepastian hukum tetap terjaga.<sup>14</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berbentuk *Library research* (Studi Kepustakaan), dengan mempelajari buku-buku, tulisan-tulisan, peraturan Perundang-Undangan yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Penelitian ini disebut juga dengan penelitian hukum normatif.

### 2. Jenis Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum menggunakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku atau kitab-kitab yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan Perundang-undangan.

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c. UU No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 3696).

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Prenada Media, 2008 hlm 37.

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lembaran Negara Nomor 3746).

### 3. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan analisis yuridis normatif yaitu analisis penelitian mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, menafsirkan peraturan yang terdapat di kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan objek penelitian. Analisis terhadap penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan kualitatif. Yaitu dengan menguraikan data yang diolah secara rinci dalam bentuk kalimat. Penulis menginterpretasikan dengan bahasa penulis sendiri agar tampak rincian jawaban atas rumusan masalah yang diteliti.<sup>15</sup> Dalam konteks studi kasus hukum, metode analisis yang sering digunakan yaitu *Content Analysis Method*.

### 4. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan yang dimaksud merupakan jawaban atas rumusan masalah atas pertanyaan dalam penelitian yang dikemukakan secara singkat dan padat tentang kebenaran dari penelitian.<sup>15</sup> Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu fakta umum yang keberadaannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.

---

<sup>15</sup> Pater Mahmud, Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram : Pustaka Setia, 2021, hlm. 41.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Arba, Diman Ade Mulada, 2021 “Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda DiAtasnya”. Jakarta Timur,: Sinar Grafika.
- Ashibly, 2018, “Hukum Jaminan”, Bengkulu,: MIH Unihaz.
- Beni Achmad Saehani, 2009, Metode Penelitian Hukum, Bandung : Pustaka Setia.
- Djaja S. Melliala, 2012, Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa Menyewa, Pinjam Meminjam, Bandung: Nuansa Aulia.
- Dominikus Rato, 2010, Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum, Yogyakarta: Pustaka Pressindo.
- Hasanuddin Rahman, 1995, Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Pater Mahmud, Marzuki, 2021, Metode Penelitian Hukum, Mataram : Pustaka Setia.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta :Prenada Media.
- Riduan Syahrini, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya.
- Subekti, 2009, Hukum Perjanjian, Jakarta : Sinar Grafika.
- Veithzal Rivai, 2008, Islamic Management, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

### JURNAL

- Abd. Basir, St. Fatimah, “Analisis Yuridis Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Terhadap Putusan Verstek Sengketa Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Pledoi*, Vol 1, No. 1, 2023, hlm 7.
- Aditya Fadli Turagan, 2019, “ Pelaksanaan Perjanjian Dengan Iktikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdara”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 7, No. 1.
- Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, 2020, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan” *Jurnal Rectrum* Vol. 3, No. 2.
- Asdian Taluke, 2013, “Eksekusi Terhadap Perkara Perdata yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Ingkraah) Atas Perintah Hakim dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negri”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol 1, No. 4.

- Beta Avissa, 2021, "Peralihan Hak Alihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No 150/ PDT.G/2019/PN.JKT.TIM)" Jurnal Indonesia Notary, Vol, 3, No. 4.
- Christopher Nicolas Cowandy, 2021, "Kedudukan Hukum perjanjian Untang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli", Jurnal Education and Development, Vol 9, No. 4.
- Dian Samudra, Ujang Hibar, 2021, "Studi Komprasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 KUHPerduta dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, Jurnal Res Justitia, Vol 1, No. 1.
- Deasy Soeikromo, 2013, "Peralihan hak milik atas benda melalui perjanjian jual beli menurut KUHperdata" Jurnal Peralihan Hak Milik, Vol. I No. 3.
- Desi Syamsiah, 2021, "kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-commerce Bila ditinjau Dari Pasal 1320 KUHperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian", Jurnal Inovasi Penelitian, Vol 2, No. 1.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta, Vol 4, No.4.
- Dhira Utari Umar, 2020, "Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata". Jurnal lex Privatum" Vol 8, No. 1.
- Dwi Handayani, 2024, "Hakikat Kebenaran dan Kesetaraan yang Dicari Dalam Prinsip Mengengar Pihak-Pihak, Jurnal hukum Prioris, Vol 11, No. 2.
- Fajarwati Kusuma Adi, 2021, "Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPerduta " Jurnal Studi Islam dan Sosial, Vol. 2, No. 1.
- Gusti Bagus Gilang Prawira , 2023, "Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah" Jurnal Education and development, Vol. 11 No. 1.
- Ida Ayu Dinda Maharani, 2023, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Konstruksi Hukum, Vol 4, No. 3.
- Kadek Cahya Susila Wibawa, 2019, "menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs bevoegdheid", Jurnal Crepido, Vol 1, No. 1.
- Kiki Rizki, 2020, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, Jurnal Aktialita, Vol. 3, No. 1.

- Leny Kurniawati, "AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH", Jurnal hukum dan kenotariatan Vol. 2, No 1.
- Lia Amaliya, Muhamad A, Muhammad G G A, 2022, "Kekuatan hukum perjanjian utang piutang yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan", Jurnal Justiti Hukum, Vol7, No, 1.
- Marvita Langi, 2016, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli", Jurnal Lex Privatum, Vol 4, No. 3.
- Mendy Cevitra, Gunawan Djajaputra, 2023, "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya", Jurnal Unse Law Review, Vol 6, No. 1.
- M. Yasir, 2016, "Aspek Hukum Jaminan Fidusia", Jurnal Sosial & Budaya Syar-i, Vol. 3, No. 1.
- Nailu Vina Amalia, 2021, "Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat yang Dibuat oleh Notaris" Jurnal Notaire , Vol. 4 No. 2.
- Nurul Wahyu Wijayanti, Siti Malikhatun Badriyah, 2024, "humaniora dan politik" Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4 No. 4.
- Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman S, Ni gusti KSA, "Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebagai dasar pembuat akta jual beli di hadapan PPAT", Jurnal preferensi hukum, Vol 2, No.1.
- Retna Gumanti, " syarat sahnya perjanjian (Ditinjau Dari KUHPperdata)", Jurnal Pelangi Ilmu, Vol 05, No. 01.
- RR Dewi Anggraeni, Acep Heri Rizal 2019, " Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan" Jurnal sosial dan budaya, Vol. 6 No. 3.
- Saputro, Agus Purwo, and Miftakhul Huda, 2024, "KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, SURAT KUASA MENJUAL DAN/ATAU MELEPAS HAK ATAS OBJEK YANG MENJADI AGUNAN DI BANK." Jurnal Ilmiah Ar-Risalah, Vol 22, No. 1.
- Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan" Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1.
- Supriyadi, 2016, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan." Jurnal Arena Hukum, Vol 9, No. 2.
- Taolin, Fitriana Trinengsi, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, 2024, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", Jurnal Tunas Agraria, Vol. 7, No. 1.

Yudhi Setiawan, Budi Sutrisno, Ari Rahmad Hakim, 2020 „Pelaksanaan Pasal 1338 ayat (1) (3) KUHPDT Tentang kebebasan berkontrak dan itikad baik dalam pembiayaan kendaraan bermotor“, Jurnal Kompilasi Hukum, Vol 5, No. 1.

#### **PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lembaran Negara Nomor 3746).

#### **WEBSITE**

Ertanto Arisandi, Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah  
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-BeliTanah.html>, Diakses pada Jumat 07 Februari 2024.