



Kepastian Hukum PPJB dengan Pengembang Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Boedel Pailit

Legal Certainty of PPJB with Developers on Land that is the Object of Dispute Boedel Bankrupt

Govinda Dewantara^{1*}, Wira Franciska², Felicitas Sri Marniati³

^{1,2,3} Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan sebagai langkah awal sebelum Akta Jual Beli (AJB) dalam transaksi tanah dan bangunan. Namun, sengketa hukum kerap muncul, terutama jika tanah yang diperjanjikan terlibat dalam kepailitan pengembang. Penelitian ini mengkaji akibat dan kepastian hukum PPJB dalam konteks sengketa boedel pailit. Menggunakan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB sah jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata. PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi dibandingkan yang di bawah tangan. Oleh karena itu, PPJB sebaiknya dibuat sebagai akta autentik di hadapan notaris. Notaris juga dapat menambahkan klausul yang mengecualikan tanah dari boedel pailit jika transaksi telah lunas sebelum pengembang dinyatakan pailit.

Kata kunci: Perjanjian, Jual Beli, Boedel Pailit

Abstract

The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is often used as an initial step before the Sale and Purchase Deed (AJB) in land and building transactions. However, legal disputes often arise, especially if the land being promised is involved in the bankruptcy of the developer. This study examines the consequences and legal certainty of the PPJB in the context of a bankrupt estate dispute. Using a normative legal approach, this study draws on primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the study indicate that the PPJB is valid if it meets the requirements of Article 1320 of the Civil Code. The PPJB made before a notary has higher evidentiary power than the one made underhand. Therefore, the PPJB should be made as an authentic deed before a notary. The notary can also add a clause that excludes land from the bankrupt estate if the transaction has been paid off before the developer is declared bankrupt.

Keywords: Coupon, Maturity, Rating, Bond Price

Histori Artikel:

Diterima 12 Januari 2025, Direvisi 07 Maret 2025, Disetujui 20 Maret 2025, Dipublikasi 26 Maret 2025.

***Penulis Korespondensi:**

govinda.dewantara1@gmail.com

DOI:

<https://doi.org/10.60036/jbm.534>

PENDAHULUAN

Tanah merupakan permukaan bumi yang dapat dimanfaatkan manusia untuk berbagai macam kebutuhan. Mulai dari tempat tinggal, akses jalan, tempat bekerja, tempat berusaha, hingga tempat peribadatan. Untuk dapat menguasai atau memiliki suatu hak atas tanah diperlukan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan di kantor-kantor pertanahan setempat. Setelah dilakukan pendaftaran, kantor pertanahan akan memberikan bukti legalitas berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut dapat memiliki status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan sebagainya. Untuk mendapatkan sertifikat melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan dasar peralihan hak yaitu jual beli, hibah dan waris.

Pada umumnya, sebelum melakukan jual beli, transaksi tanah lebih dahulu dilakukan dengan cara membuat perjanjian jual beli. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Adapun menurut Abdul Kadir Mohammad, merumuskan kembali perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.² Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan salah satu contoh bisnis yang umum terjadi di masyarakat. Jual beli tersebut dapat dilakukan orang perorangan maupun badan hukum atau biasa disebut pengembang (developer). Penulis akan lebih mendalami terkait jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pengembang perumahan.

Untuk dapat melaksanakan proses jual beli tanah dan bangunan, pihak pengembang perumahan terlebih dahulu harus memiliki dan menguasai suatu lahan. Setelah itu, pengembang dapat menawarkan tanah untuk dijual ke masyarakat, baik tanah yang masih kosong (rumah indent) maupun berupa tanah dan bangunan rumah yang sudah jadi. Khusus untuk yang masih tanah kosong, jual beli dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu, baik secara angsuran maupun secara tunai lunas, namun belum dapat dilakukan peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB). Adapun alasan belum dapat dilakukan pembuatan AJB yaitu karena terdapat aturan dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 jo. Pasal 146 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menyatakan “Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang membangun lingkungan siap huni, dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah”.

Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Sifat mengikat ini akan terjadi apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata. PPJB diadakan sebagai perjanjian awal sebelum dilakukan AJB karena ada syarat yang belum dapat dipenuhi, misalnya: belum membayar pajak, tidak ada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, dan sebagainya.³

KUH Perdata memberikan kebebasan dalam membuat perjanjian dalam bentuk apapun, termasuk PPJB. PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu PPJB yang dibuat di hadapan notaris

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* Cetakan 43, Balai Pustaka, Jakarta, 2017, Pasal 1313.

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 35.

³ Dian Apriandini dan Amad Sudiro, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan”, *Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Binamulia Hukum Volume 12, Nomor 1, Juli 2023*.

dan PPJB yang dibuat dibawah tangan. PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta autentik yang bentuk dan tata cara pembuatan aktanya diatur oleh undang-undang sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Di sisi lain, PPJB yang dibuat dibawah tangan memiliki bentuk yang bebas dan tidak diatur secara spesifik dalam undang-undang, dan dapat dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan. Karena sifatnya yang bebas dan terbuka, PPJB dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Untuk dapat dijadikan alat bukti, PPJB yang dibuat dibawah tangan harus terlebih dahulu didaftarkan atau disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban yang tertulis dalam PPJB sesuai sebagaimana yang diperjanjikan, maka dapat berujung pada sengketa. Sengketa yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan badan hukum. Objek sengketa tanah pun bermacam-macam, meliputi data fisik, data yuridis, dan perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.⁴

METODE

Pada penelitian ini, dalam mengkaji dan menganalisa isu hukum atau rumusan masalah sesuai objek penelitian, Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu yaitu suatu penelitian yang menekankan pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan,⁵ selain itu juga Penulis menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat sebagai bahan pendukung penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan lain perkataan, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum.⁶

Akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang dibuat dibawah tangan bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya, dan dapat menjadi dasar kepemilikan bukti sepanjang dapat dibuktikan keasliannya serta mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang. Meskipun secara administratif peralihan hak dari penjual kepada pembeli belum terjadi. Peralihan hak ditandai oleh dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dari segi dasar kepemilikan, perbuatan hukum berupa pembuatan PPJB menyebabkan suatu keadaan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban tersebut mesti dijalankan, dan jika ada pihak yang tidak menjalankan kewajibannya maka dapat melahirkan sanksi atas tindakannya yang melawan hukum. Maka teori akibat hukum terbukti melalui hasil putusan pengadilan tersebut di atas, dan sekaligus membuktikan bahwa teori kepastian hukum menjadi nyata.

Berdasarkan hasil putusan pengadilan dari ketiga kasus tersebut di atas, semua putusan pengadilan pada akhirnya memutuskan bahwa pemilik tanah merupakan pembeli yang memiliki itikad baik dan harus dilindungi oleh hukum dan berhak atas hak atas tanah yang dibeli lunas dari pengembang dalam pailit sebelum putusan pailit. Putusan tersebut menghukum kurator yang bertindak atas nama pengembang dalam pailit untuk mengeluarkan tanah yang menjadi objek sengketa dari daftar asset boedel pailit. Putusan ini sebagai sanksi dari akibat hukum apabila melakukan perbuatan yang melawan hukum. Melawan hukum yang dimaksud adalah melawan

⁴ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm 196.

⁵ Sahat Tambunan, dkk., "Perlindungan Hukum terhadap Debitor dan Penjamin Perorangan yang Dinyatakan Pailit", Universitas Jayabaya, *Jurnal Bisnis Mahasiswa*, Vol 5, Nomor 1, 2025.

⁶ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 295.

hukum yang diatur di dalam perjanjian jual beli itu sendiri. Pasal 1338 mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Selain itu berlaku juga asas pacta sunt servanda.

Dengan adanya PPJB dan berdasarkan teori Akibat Hukum oleh R. Soeroso, maka:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. PPJB dibuat dibawah tangan oleh pengembang sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. PPJB dibuat sebagai suatu perbuatan hukum yang melahirkan keadaan hukum bagi pengembang dan konsumen yang ditandai dengan berubahnya status dari pengembang menjadi penjual dan konsumen menjadi pembeli. Keadaan hukum ini dapat berubah maupun lenyap ketika para pihak telah melaksanakan seluruh kewajiban dan mendapatkan seluruh haknya sesuai yang diperjanjikan dalam PPJB tersebut.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. PPJB yang dibuat melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bersama yang wajib dijalankan oleh masing-masing pihak sesuai yang diperjanjikan dalam PPJB. Hak dan kewajiban saling berkaitan satu sama lain membentuk suatu hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan, maka pihak lainnya tidak mendapatkan haknya sesuai sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Di saat salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya, maka disebut wanprestasi. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 – 1340 KUH Perdata). Perjanjian yang telah dibuat tidak dapat dibatalkan dan/atau diubah secara sepihak. Jika salah satu pihak lalai dalam menjalankan kewajibannya sesuai yang ditetapkan di perjanjian, maka pihak tersebut melakukan wanprestasi. Dan jika pihak tersebut mengabaikan isi perjanjian yang berlaku, maka pihak tersebut melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum melahirkan sanksi bagi yang melanggar. Sanksi dapat berupa denda, hukuman untuk berbuat sesuatu, hingga pidana kurungan.

Perjanjian yang dibuat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.⁷ Selain undang-undang, perjanjian juga termasuk sumber dari perikatan, hal ini terdapat pada ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang mengatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.⁸ Definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata ialah suatu perbuatan dengan mana satu atau orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.⁹

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 – 1340 KUH Perdata). Perjanjian yang telah dibuat tidak dapat dibatalkan dan/atau diubah secara sepihak. Jika salah satu pihak lalai dalam menjalankan kewajibannya sesuai yang ditetapkan di

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2019, hlm 110.

⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1993, hlm 40.

⁹ Felicitas Sri Marniati, *Perlindungan Hukum Bagi Pelaksana Dalam Perjanjian Pembangunan Gedung Berdasarkan Keadilan Dikaitkan Dengan Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum*, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, 2012, hlm 62.

perjanjian, maka pihak tersebut melakukan wanprestasi. Dan jika pihak tersebut mengabaikan isi perjanjian yang berlaku, maka pihak tersebut melakukan perbuatan melawan hukum.

Perjanjian selain dapat dibuat dibawah tangan oleh para pihak, juga dapat dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta autentik memiliki kelebihan dibanding akta dibawah tangan dalam hal pembuktian. Akta autentik memiliki pembuktian yang sempurna sehingga dapat langsung dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan, karena akta autentik dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan bentuk aktanya diatur secara rinci oleh undang-undang. Namun akta dibawah tangan perlu proses pembuktian oleh para pihak terlebih dahulu sebelum bisa dijadikan alat bukti sebagai akta autentik di persidangan.¹⁰

Sama halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pembeli dan pengembang (dalam pailit) atas tanah yang menjadi objek sengketa boedel pailit, memiliki kepastian hukum yang mengikat bagi para pihak sejak saat perjanjian tersebut dibuat. Lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sekedar menekankan arti pentingnya kapan pihak penjual dan pembeli menjadi saling terikat karenanya. Mengapa penjual (pengembang – dalam pailit) dan pembeli menjadi saling terikat, tidak lain karena adanya kesepakatan bertukar kewajiban antar para pihak yang nantinya kalau kewajiban tersebut dipenuhi, akan melahirkan hak yang diinginkan para kontraktan yang memang sejak semula sudah dijadikan pemantik untuk melakukan hubungan hukum.¹¹

Lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum membawa serta berpindahnya hak milik benda sebagai tujuan akhir perjanjian, hanya saja dalam tahapan ini lahir perikatan antara penjual (pengembang – dalam pailit) dan pembeli sesuai aturan yang ada dalam Pasal 1233 KUH Perdata. Akibat lahirnya perikatan, maka di atas punggung penjual (pengembang – dalam pailit) sudah ada beban kewajiban yang harus dipenuhi, demikian juga di pundak pembeli sudah terpikul kewajiban sesuai ikrar janjinya. Berdasarkan kewajiban yang terpikul di pundak masing-masing yang terikat tersebut, tak ayal jenis perjanjian seperti ini digolongkan sebagai Perjanjian Obligatoir. Jenis perjanjian inilah yang umum digunakan untuk landasan levering demi pindahnya hak milik suatu benda. Sesungguhnya levering itu sendiri juga merupakan sebuah perjanjian, hanya saja tidak tergolong sebagai Perjanjian Obligatoir, tetapi sebagai Perjanjian Kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Pembeli yang membayarkan harga jual secara tunai/lunas kepada penjual (pengembang – dalam pailit), menurut Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas suatu benda tidak secara otomatis berpindah dari penjual kepada pembeli dengan adanya pembayaran. Perpindahan hak milik atas suatu benda tersebut harus dilakukan dengan serah terima yang diatur dalam Perjanjian Obligatoir tentang levering.

Terjadinya levering tidak sekedar memindahkan hak milik benda dari satu pihak kepada pihak lain. Lewat levering hak milik benda berpindah, demikian juga resiko menjadi berpindah. Ini memang sejalan dengan adagium hukum yang menyatakan bahwa “resiko ada pada pemilik”. Setelah menerima penyerahan benda, hak milik langsung direngkuhnya, sehingga yang bersangkutan berkedudukan selaku pemilik. Akibatnya sebagai pemilik harus memikul tanggung jawab atas benda yang bersangkutan.

Berdasarkan teori kepastian hukum, maka dalam kasus yang Penulis kaji dan analisa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan maupun yang dibuat di hadapan notaris memiliki kepastian hukum karena terbukti telah memenuhi unsur-unsur perjanjian serta syarat sah perjanjian, selain itu juga tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Hal ini dibuktikan dengan 3 (tiga) putusan pengadilan dimana hasil putusan dari 3 (tiga) kasus tersebut

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1993, hlm 167.

¹¹ Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm 33.

semua gugatan yang diajukan oleh pembeli (pemilik tanah) dimenangkan dan memberikan penilaian bahwa para pembeli memiliki itikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum. Putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap tersebut menjadi dasar kepastian hukum bagi para pihak, terutama pembeli (pemilik tanah) yang berhak atas tanah yang sudah dibayar lunas sebelum dijatuhkannya putusan pailit terhadap pengembang.

Majelis Hakim dalam memutus perkara memenuhi definisi kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, antara lain: **Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.** Majelis Hakim dalam putusannya menimbang gugatan pembeli (pemilik tanah) dengan beberapa peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Semua peraturan yang digunakan dalam pertimbangan Majelis Hakim adalah aturan-aturan yang jelas (jernih) dan konsisten, selain itu mudah diperoleh oleh masyarakat karena masyarakat dapat mengakses peraturan tersebut melalui media massa (daring/luring) karena peraturan tersebut diterbitkan oleh negara sehingga informasi semua peraturan tersebut terbuka untuk masyarakat umum. Hal ini menunjukkan bahwa kekuasaan negara atas warganya tidak terbatas, kecuali sejauh Konstitusi melarang penangkapan atau penyitaan sewenang-wenang.¹²

Instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Majelis Hakim tunduk dan taat terhadap aturan hukum tersebut dalam menimbang dan memutuskan sebuah perkara.

Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut. Hal ini dibuktikan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan dianggap sah oleh Majelis Hakim dengan arti lain masyarakat kini sudah melek hukum sehingga setiap perbuatan hukum dilakukan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia untuk menghindari adanya sengketa hukum dikemudian hari yang dapat merugikan salah satu pihak.

Hakim – hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak, menerapkan aturan – aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. Hakim yang mandiri dan tidak berpihak dibuktikan dengan hasil putusan yang tidak berpihak kepada siapapun. Hakim melakukan pertimbangan hukum berdasarkan dengan bukti yang ada dan menggunakan peraturan-peraturan yang berlaku dalam memutuskan sebuah perkara. Dalam 3 (tiga) kasus posisi tersebut di atas, pembuktian mengenai sah atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan dilakukan dengan melihat bukti tertulis yang diserahkan oleh Penggugat dan dibandingkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku mengenai syarat-syarat perjanjian serta unsur-unsur perjanjian sampai mengenai peraturan perjanjian jual beli. Begitu juga mengenai pertimbangan hukum tentang pengembang (dalam pailit) yang diwakili oleh kurator yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan memasukan tanah yang dimiliki Penggugat ke dalam daftar aset boedel pailit tersebut, Penggugat telah memberikan bukti berupa bukti tertulis berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dokumen serah terima bidang tanah/bangunan dan Majelis Hakim membandingkan bukti tertulis tersebut dengan peraturan-peraturan yang ada. Sehingga setiap putusan Majelis Hakim dalam tiap kasus posisi berdasarkan pertimbangan hukum yang mendasar berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.

Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Putusan Pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht) saat putusan tersebut dibacakan dan diterima oleh para pihak. Berdasarkan 3 (tiga) kasus posisi tersebut di atas, putusan pengadilan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung yang telah dibacakan telah diterima oleh para pihak. Hal ini dibuktikan dengan

¹² Bertrand Russel, *Kekuasaan: Sebuah Analisis Sosial dan Politik - Terjemahan Puslit MIH UKI*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2019, hlm 182.

tidak adanya pengajuan Peninjauan Kembali oleh para pihak sehingga para pihak dianggap menerima hasil putusan pengadilan tersebut.

Berdasarkan analisis di atas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan tetap memiliki kepastian hukum jika dapat dibuktikan keabsahannya oleh para pihak untuk memiliki pembuktian yang sempurna di pengadilan. Apalagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris yang merupakan akta autentik memiliki pembuktian yang sempurna tanpa harus dibuktikan oleh para pihak.

Putusan pengadilan selain memiliki kepastian hukum, juga memiliki pembuktian bahwa adanya akibat hukum atas tiap tindakan yang dilakukan oleh para pihak di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Contohnya adalah putusan pengadilan yang menyatakan bahwa pihak pembeli merupakan pembeli yang memiliki itikad baik dan pengembang yang diwakili oleh kurator (pihak kurator) melakukan perbuatan melawan hukum. Melawan hukum yang dimaksud dalam teori ini berdasarkan 3 (tiga) kasus posisi di atas yakni pihak kurator terbukti tidak tunduk pada isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan cara mengabaikan hak yang dimiliki oleh pihak pembeli berupa bidang tanah yang sudah dibayar lunas, dan memasukan bidang tanah tersebut ke dalam daftar aset boedel pailit oleh pihak kurator. Selanjutnya untuk menguatkan putusan di atas, hakim juga memerintahkan pihak kurator untuk mengeluarkan bidang tanah milik pihak pembeli dari daftar aset boedel pailit serta membantu pihak pembeli untuk mengurus administrasi surat-surat tanah dan peralihan hak atas tanah sampai jadi sertipikat atas nama pihak pembeli.

SIMPULAN

Berdasarkan 3 (tiga) kasus posisi di atas, setelah menganalisa lebih dalam Penulis menemukan bahwa terdapat tindakan yang tidak memenuhi aturan dalam pembuatan akta PPJB. Akta PPJB tersebut dibuat dibawah tangan antara pihak pengembang selaku penjual dengan pihak konsumen selaku pembeli. PPJB dibawah tangan yang dibuat oleh pengembang tersebut memiliki bentuk dan isi yang diatur tersendiri oleh pengembang (draf massal). Walaupun PPJB tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, namun PPJB dibawah tangan tersebut menyalahi aturan dalam Pasal 22K ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara pengembang dan konsumen atas tanah yang menjadi objek sengketa boedel pailit, baik secara autentik di hadapan notaris maupun dibawah tangan, memiliki akibat hukum yang melahirkan keadaan hukum antara penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut juga melahirkan hubungan hukum atas hak dan kewajiban para pihak. Jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban, menyebabkan pihak lain tidak menerima haknya. Hal ini melahirkan sanksi bagi yang melakukan tindakan melawan hukum. Dalam kasus kepailitan pengembang, tanah yang menjadi objek PPJB dapat tetap tercatat sebagai boedel pailit meskipun pembeli telah melunasi kewajiban pembayaran. Konflik ini sering disebabkan oleh belum terpenuhinya syarat-syarat formal seperti pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Akibatnya, pembeli dapat kehilangan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan haknya kembali, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dan membuktikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan dengan benar sebelum putusan pailit pengembang, serta pembuatan PPJB oleh para pihak dilakukan secara sah dan berlaku mengikat bagi para pihak.

Kepastian hukum terhadap PPJB atas tanah yang menjadi objek sengketa boedel pailit mengikuti ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata terkait syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1867-1868 KUH Perdata terkait pembuktian dengan tulisan yang berupa akta autentik. PPJB yang dibuat di hadapan notaris

berupa akta autentik memiliki kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan PPJB yang dibuat dibawah tangan. PPJB yang dibuat dibawah tangan memerlukan pembuktian oleh para pihak sepanjang tidak ada sangkalan dari salah satu pihak dan pencatatan dalam register kantor pertanahan setempat supaya dapat menjadi akta autentik dan dijadikan bukti yang sah di pengadilan. Majelis Hakim pada akhirnya memutuskan bahwa PPJB tersebut sah dan tetap berlaku bagi para pihak dan menyebabkan implikasi hukum bagi Penggugat dan Tergugat. Melalui putusan pengadilan tersebut maka PPJB memiliki kepastian hukum yang mengikat bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Dian Apriandini, A. S. (2023). "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan". In A. S. Dian Apriandini, *"Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan"* (p. 1). Jakarta: Binamulia Hukum.
- Isnaeni, M. (2012). Perjanjian Jual Beli. In M. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* (p. 33). Bandung: PT Refika Aditama.
- Marniati, F. S. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Pelaksana Dalam Perjanjian Pembangunan Gedung Berdasarkan Keadilan Dikaitkan Dengan Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum. In F. S. Marniati, *Perlindungan Hukum Bagi Pelaksana Dalam Perjanjian Pembangunan Gedung Berdasarkan Keadilan Dikaitkan Dengan Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum* (p. 62). Bandung: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran.
- Mertokusumo, S. (2019). Mengenal Hukum. In S. Mertokusumo, *Mengenal Hukum* (p. 110). Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2014). Hukum Perdata Indonesia. In A. Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (p. 35). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Otto, J. M. (2012). Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang. In J. M. Otto, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang* (p. 85). Jakarta: Pustaka Larasan.
- Russel, B. (2019). Kekuasaan: Sebuah Analisis Sosial dan Politik. In B. Russel, *Kekuasaan: Sebuah Analisis Sosial dan Politik* (P. M. UKI, Trans., p. 182). Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Satrio, J. (1993). Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya. In J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya* (p. 40). Bandung: Penerbit Alumni.
- Soeroso, R. (2006). Pengantar Ilmu Hukum. In R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (p. 295). Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, E. (2012). Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. In E. Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* (p. 196). Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Tambunan, S. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Debitor dan Penjamin Perorangan yang Dinyatakan Pailit. *Jurnal Bisnis Mahasiswa*, 248.
- Tjitrosudibio, R. S. (2013). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan Cetakan 43. In R. S. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan Cetakan 43* (p. 1313). Jakarta: Balai Pustaka.