

## **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DENGAN KUASA JUAL: STUDI PUTUSAN-PUTUSAN PENGADILAN**

Ulrika Robinson<sup>1</sup>, Annisa Syaufika Yustisia Ridwan<sup>2</sup>

### **INTISARI**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dengan Kuasa Jual merupakan perjanjian yang dipakai dalam transaksi jual beli tanah. Namun, pengaturan mengenai PPJB Tanah dengan Kuasa Jual ini belum memadai, sehingga kekosongan hukum ini dapat menyebabkan munculnya penyelundupan hukum. Oleh sebab itu, perlu dikaji keabsahan dan akibat hukum dari PPJB Tanah dengan Kuasa Jual. Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan dan akibat hukum dari PPJB Tanah dengan Kuasa Jual yang ditinjau dari hukum perjanjian dan hukum perdata.

Penelitian ini bersifat normatif deskriptif dengan mendeskripsikan keberlakuan ketentuan hukum normatif dalam pelaksanaannya pada fenomena-fenomena dalam masyarakat, baik alamiah maupun buatan manusia serta penelitian kepustakaan terhadap sumber hukum dan putusan-putusan pengadilan terkait, dan wawancara terhadap Notaris sebagai Narasumber dalam melengkapi data mengenai praktik nyata PPJB Tanah dengan Kuasa Jual. Dalam menganalisis hasil penelitian, Penulis menggunakan metode kualitatif yang menekan pada pengamatan terhadap suatu fenomena dan mengkaji fenomena tersebut secara komprehensif.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Penulis, dapat disimpulkan bahwa PPJB Tanah dengan Kuasa Jual adalah sah dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPperdata, sepanjang Kuasa Jual merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PPJB Tanah. Dengan demikian, PPJB Tanah dengan Kuasa Jual berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, serta ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli. Akibat hukum yang muncul ketika terjadi penyelundupan hukum pada PPJB Tanah dengan Kuasa Jual adalah perjanjian menjadi tidak sah karena tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPperdata, sehingga perjanjian menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPJB, Kuasa Jual

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Sarjana Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing Penulisan Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

## **THE LAND SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT WITH SELLING POWER: STUDY ON COURT DECISIONS**

Ulrika Robinson<sup>3</sup>, Annisa Syaufika Yustisia Ridwan<sup>4</sup>

### **ABSTRACT**

The Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power is an agreement used in land sale and purchase transactions. However, the regulation of the Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power is still inadequate, which can lead to legal hoop holes and the emergences of legal smuggling. Therefore, it is necessary to examine the validity and legal consequences of the Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power. The purpose of this legal writing is to understand and analyze the validity and legal consequences of the Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power, as reviewed from the perspective of contract law and civil law.

This study adopts a descriptive normative approach by describing the application of normative legal provisions in their implementation within phenomena in society, both natural and artificial, as well as conducting library research on legal sources and related court decisions, and an interview with a Notary as a resource person to complement data regarding the actual practice of he Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power. In analyzing the research findings, the Author utilizes a qualitative method that emphasizes observation of a phenomenon and comprehensively examines it.

Based on the research conducted by the Author, it can be concluded that the Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power is valid and not in violation of Article 1320 of the Civil Code, as long as the Selling Power is an inseparable part of the Land Sale and Purchase Binding Agreement. Therefore, the Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power is binding as law for the parties involved and must be carried out in good faith, followed by the execution of a Deed of Sale and Purchase. The legal consequence that arises when there is a violation of the law in the Land Sale and Purchase Binding Agreement with Selling Power is that the agreement becomes invalid as it does not comply with Article 1320 of the Civil Code, thus rendering the agreement null and void and deemed to have never existed from the beginning.

**Keywords:** Land Sale and Purchase Binding Agreement, Selling Power, PPJB

---

<sup>3</sup> Undergraduate Student of Civil Law Department at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

<sup>4</sup> Lecturer of Civil Law Department at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta