

## KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK

Oleh:

Ananda Andri Zalman Maulana<sup>1</sup>

Angie Kesuma Putri<sup>2</sup>

Santi Rima Melati<sup>3</sup>

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur  
(69162).

Korespondensi Penulis: [210111100316@student.trunojoyo.ac.id](mailto:210111100316@student.trunojoyo.ac.id),  
[220111100361@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220111100361@student.trunojoyo.ac.id), [santi.melati@trunojoyo.ac.id](mailto:santi.melati@trunojoyo.ac.id).

**Abstract.** *This study examines the validity of Land Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) executed without the presence of one party. Employing a normative legal research method with a qualitative approach, this study analyzes the provisions of Article 1320 of the Civil Code which requires consent as a condition for valid agreements. The research findings indicate that PPJB executed without the presence of one party normatively fails to meet the consent requirement as it raises fundamental doubts regarding the genuine and free meeting of wills. The legal consequence is that such agreements may be cancelled by the aggrieved party. An exception applies if a perfect power of attorney is utilized—one that is authentically executed before a notary, specifies the authority specifically and limitatively, and is created prior to the signing of the PPJB. Nevertheless, the use of power of attorney still carries the risk of repudiation by the grantor on grounds of fraud or coercion. This research recommends that all parties be physically present during the signing of PPJB, or if not feasible, utilize a highly specific authentic power of attorney to ensure legal certainty and minimize potential disputes in the future.*

**Keywords:** *Validity of Agreement , Land PPJB , Absence of Party , Power of Attorney.*

# KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK

**Abstrak.** Penelitian ini mengkaji keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif, kajian ini menganalisis ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan kesepakatan sebagai syarat sahnya perjanjian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak secara normatif tidak memenuhi syarat kesepakatan karena menimbulkan keraguan fundamental mengenai pertemuan kehendak yang nyata dan bebas. Konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan. Pengecualian berlaku jika digunakan surat kuasa yang sempurna, yakni yang dibuat secara otentik di hadapan notaris, mencantumkan kewenangan yang spesifik dan limitatif, serta dibuat sebelum penandatanganan PPJB. Meskipun demikian, penggunaan surat kuasa tetap mengandung risiko penyangkalan oleh pemberi kuasa dengan dalih penipuan atau paksaan. Penelitian ini merekomendasikan agar seluruh pihak hadir secara fisik saat penandatanganan PPJB, atau jika tidak memungkinkan, menggunakan surat kuasa otentik yang sangat spesifik untuk menjamin kepastian hukum dan meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

**Kata Kunci:** Keabsahan Perjanjian, PPJB Tanah, Ketidakhadiran Pihak, Surat Kuasa, Kesepakatan Para Pihak.

## LATAR BELAKANG

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan dinamika pembangunan, aktivitas jual beli tanah mengalami peningkatan signifikan di berbagai wilayah Indonesia. Namun demikian, praktik jual beli tanah kerap menghadapi berbagai persoalan hukum yang menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat. Salah satu problematika yang sering muncul dalam transaksi jual beli tanah Adalah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan tanpa kehadiran salah satu pihak. Kondisi ini terjadi karena berbagai alasan, seperti kesibukan, domisili yang berjauhan, hingga alasan kesehatan yang menyebabkan salah satu pihak tidak dapat hadir secara langsung saat penandatanganan perjanjian. Akibatnya, tidak jarang PPJB dibuat dengan mekanisme kuasa atau bahkan tanpa persetujuan eksplisit dari pihak yang tidak hadir.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Kesembilan (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 78-79

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika mempertimbangkan ketentuan hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian.<sup>2</sup> Pasal 1320 KUHPerdata secara tegas mengatur bahwa kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya merupakan syarat pertama yang harus dipenuhi. Pertanyaan yang kemudian muncul adalah bagaimana mungkin terwujud kesepakatan yang sah jika ada pihak yang tidak hadir ketika dibuatnya perjanjian tersebut.

Praktik di lapangan menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak seringkali menimbulkan sengketa di kemudian hari. Pihak yang tidak hadir dapat menyangkal keabsahan perjanjian dengan dalih tidak pernah memberikan persetujuan, sementara pihak lainnya merasa telah melakukan kewajibannya berdasarkan perjanjian yang dianggap sah. Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan salah satu atau bahkan kedua belah pihak.<sup>3</sup>

Lebih lanjut, penggunaan surat kuasa dalam transaksi jual beli tanah juga menimbulkan persoalan tersendiri. Meskipun pemberian kuasa diatur dalam KUHPerdata, namun dalam praktiknya masih ditemukan surat kuasa yang tidak memenuhi persyaratan formal atau bahkan disalahgunakan oleh penerima kuasa. Kondisi ini dipengaruhi dengan minimnya pemahaman masyarakat mengenai aspek hukum dalam transaksi properti, sehingga mereka cenderung mengabaikan prosedur formal demi kemudahan dan efisiensi.<sup>4</sup>

Persoalan keabsahan PPJB tanpa kehadiran salah satu pihak juga berkaitan dengan fungsi PPJB itu sendiri sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.<sup>5</sup> Namun, sebelum sampai pada tahap pembuatan AJB, para pihak umumnya membuat PPJB terlebih dahulu yang justru di sinilah kerap terjadi

---

<sup>2</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 256-258

<sup>4</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Cetakan Ketiga (Yogyakarta: FH UII Press, 2020), hlm. 145-147

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

# KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK

penyimpangan prosedural misalnya pembuatan PPJB tanpa kehadiran salah satu pihak, penggunaan surat kuasa yang tidak sempurna, dan lain sebagainya.

Mengingat permasalahan tersebut menjadi penting untuk mengkaji secara mendalam aspek keabsahan PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak. Kajian ini diperlukan supaya masyarakat tidak dirugikan dalam proses jual beli tanah. sekaligus memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan hukum perjanjian dan hukum pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, diharapkan dapat meminimalisir potensi sengketa yang timbul akibat kelemahan prosedural dalam pembuatan PPJB.

## KAJIAN TEORITIS

### Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUHPdata mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan yang membuat orang-orang saling mengikatkan diri. Unsur penting dalam hal ini adalah adanya tindakan hukum yang menimbulkan hubungan yang mengikat di antara mereka. Keberadaan ikatan tersebut mensyaratkan adanya pertemuan kehendak (*consensus*) dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Agar perjanjian sah menurut hukum, Pasal 1320 KUHPdata mewajibkan empat syarat: semua pihak setuju, yang membuat perjanjian bukan anak di bawah umur atau orang yang tidak waras, jelas barang atau hal yang diperjanjikan, dan tujuannya tidak melanggar hukum. Yang paling penting adalah kesepakatan kalau salah satu pihak ternyata dipaksa atau ditipu sehingga tidak benar-benar setuju, perjanjian itu bisa dibatalkan.

Kesepakatan yang dimaksud harus terbebas dari cacat kehendak yang meliputi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*).<sup>6</sup> Persoalan muncul ketika salah satu pihak tidak hadir dalam pembuatan perjanjian, sehingga sulit diverifikasi apakah kesepakatan tersebut benar-benar terjadi atau justru mengandung cacat kehendak. Ketidakhadiran ini berpotensi menimbulkan keraguan mengenai ada tidaknya pertemuan kehendak yang menjadi inti dari kesepakatan.

Dalam konteks perjanjian yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak, teori kehendak (*wilstheorie*) menjadi relevan untuk dikaji. Teori ini menyatakan bahwa yang

---

<sup>6</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Edisi Revisi (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2021), hlm. 89-92

menentukan adanya perjanjian adalah kehendak dari para pihak.<sup>7</sup> Apabila kehendak tidak dinyatakan secara langsung melalui kehadiran fisik, maka keabsahan kesepakatan menjadi dipertanyakan karena tidak ada konfirmasi langsung atas kehendak tersebut.

### **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah**

Perjanjian yang dibuat sebelum pelaksanaan jual beli tanah melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT atau biasa disebut sebagai PPJB.<sup>8</sup> Fungsi PPJB adalah mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari setelah syarat-syarat tertentu dipenuhi, seperti pelunasan harga, penyelesaian administrasi, atau hal lain yang disepakati.

Kedudukan PPJB bersifat obligatoir, artinya hanya melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi, namun belum memindahkan hak milik atas tanah.<sup>9</sup> Peralihan hak baru terjadi setelah dibuatnya AJB di hadapan PPAT sesuai ketentuan Pasal 93 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.<sup>10</sup> Meskipun demikian, PPJB tetap memiliki kekuatan mengikat sebagai perjanjian yang harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdato.

Permasalahan timbul ketika PPJB dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak. Mengingat PPJB merupakan perjanjian yang tunduk pada ketentuan KUHPerdato, maka syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 tetap harus dipenuhi. Ketidakhadiran salah satu pihak menimbulkan pertanyaan fundamental: bagaimana dapat dipastikan adanya kesepakatan jika pihak tersebut tidak terlibat langsung dalam proses pembuatan perjanjian.<sup>11</sup>

### **Pemberian Kuasa dalam Pembuatan Perjanjian**

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 hingga Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kuasa adalah sebuah kesepakatan di mana seseorang

---

<sup>8</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, Cetakan Kelima (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020), hlm. 331.

<sup>9</sup> Herlien Budiono, *loc.cit.* hlm. 331.

<sup>10</sup> Pasal 93 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Kesembilan (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 81-83.

## **KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK**

memberikan wewenang kepada orang lain untuk mengurus atau menangani suatu hal atas nama pemberi kuasa tersebut. Pada konteks jual beli tanah, pemberi kuasa dapat menunjuk penerima kuasa untuk mewakilinya dalam pembuatan PPJB.

Syarat formal surat kuasa harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum. Surat kuasa harus dibuat secara tegas, jelas mengenai lingkup kewenangan yang diberikan, dan ditandatangani oleh pemberi kuasa dalam keadaan sadar serta tanpa paksaan.<sup>12</sup> Persoalan kerap muncul ketika surat kuasa dibuat secara umum tanpa menyebutkan spesifikasi kewenangan, atau bahkan dibuat setelah PPJB ditandatangani (kuasa insidentil) yang menimbulkan keraguan mengenai validitasnya.

Lebih lanjut, kuasa dapat berakhir karena beberapa hal sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata, antara lain karena ditariknya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggalnya pemberi atau penerima kuasa, atau karena perwalian atau kuratel.<sup>13</sup> Ketidakjelasan mengenai status kuasa pada saat pembuatan PPJB dapat menyebabkan PPJB tersebut cacat hukum.

### **Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Beberapa asas fundamental dalam hukum perjanjian perlu diperhatikan dalam menganalisis keabsahan PPJB tanpa kehadiran salah satu pihak. Pertama, asas kebebasan berkontrak yang memperbolehkan setiap orang untuk membuat kesepakatan dengan siapa saja yang mereka kehendaki mengenai apa pun, dan dalam bentuk apa pun.<sup>14</sup> Namun kebebasan ini tetap dibatasi oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

Kedua, asas konsensualisme yang menjelaskan bahwa sebuah perjanjian sudah sah dan berlaku sejak kedua belah pihak mencapai kata sepakat.<sup>15</sup> Asas ini menegaskan pentingnya kesepakatan sebagai momen lahirnya perjanjian. Dalam PPJB tanpa kehadiran salah satu pihak, penerapan asas konsensualisme menjadi problematis karena tidak ada bukti langsung bahwa kesepakatan benar-benar terjadi.

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Edisi Revisi (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm. 156-158.

<sup>13</sup> Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>14</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 109-111.

<sup>15</sup> Ridwan Khairandy, *loc.cit.*, hlm. 95-97.

Ketiga, asas kepastian hukum yang menghendaki agar setiap perjanjian memberikan kepastian bagi para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka.<sup>16</sup> Ketidakhadiran salah satu pihak dalam pembuatan PPJB justru menimbulkan ketidakpastian hukum karena rentan disangkal kemudian hari.

### **Akibat Hukum Perjanjian yang Cacat Kehendak**

Perjanjian yang melanggar syarat-syarat yang menyangkut orang yang membuatnya bisa dimintakan untuk dibatalkan.<sup>17</sup> Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan. Dalam konteks PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak, jika dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tidak pernah terjadi atau terdapat cacat kehendak, maka perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Pembatalan perjanjian membawa konsekuensi bahwa perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal.<sup>18</sup> Segala prestasi yang telah dilaksanakan harus dikembalikan ke keadaan semula. Hal ini tentu merugikan bagi pihak yang telah beritikad baik melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJB tersebut.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji norma hukum yang mengatur Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat Tanpa Kehadiran Salah Satu Pihak, baik dalam konteks Hukum Perdata Nasional maupun peraturan perundang-undangan yang relevan.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari dua jenis bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pertanahan, HIR/RBg, dan putusan pengadilan. Kedua, bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum. Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

---

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi Revisi (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2020), hlm. 4-5.

<sup>17</sup> Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *loc.cit.* hlm. 134-135.

# **KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK**

Data dianalisis secara kualitatif, dengan ketentuan hukum positif dan prinsip hukum internasional ditafsirkan untuk mengidentifikasi kesesuaian, kesenjangan hukum, atau tumpang tindih dalam peraturan tersebut.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Syarat Sah Perjanjian dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah**

PPJB tanah sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya harus dipenuhi seluruhnya agar perjanjian dapat dinyatakan sah dan mengikat secara hukum. Kesepakatan merupakan syarat pertama dan paling fundamental dalam pembentukan perjanjian. Kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang tanah yang dijual dan harganya. Kesepakatan harus diberikan secara bebas, tanpa adanya tekanan, kekhilafan, atau penipuan dari pihak manapun.

Dalam praktik pembuatan PPJB, kesepakatan ini diwujudkan melalui negosiasi antara para pihak yang menghasilkan kesepakatan mengenai berbagai hal, seperti luas tanah, harga, cara pembayaran, dan waktu penyerahan objek. Kesepakatan itu lalu dibuat dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (PPJB).<sup>19</sup> Permasalahan muncul ketika salah satu pihak tidak hadir dalam proses pembuatan PPJB. Ketidakhadiran ini menimbulkan pertanyaan mendasar: bagaimana dapat dipastikan bahwa kesepakatan benar-benar terjadi jika pihak yang bersangkutan tidak terlibat langsung dalam proses tersebut. Tanpa kehadiran fisik, sulit untuk memverifikasi bahwa pihak tersebut memang menghendaki perjanjian dan memahami seluruh isi serta konsekuensi hukumnya.<sup>20</sup>

Kesepakatan yang sah menurut hukum harus memenuhi beberapa kriteria. Pertama, harus ada pernyataan kehendak yang jelas dari masing-masing pihak. Kedua, pernyataan kehendak tersebut harus saling bertemu dan sesuai satu sama lain. Ketiga, para pihak harus menyadari akibat hukum dari kesepakatan yang dibuat. Ketika salah satu

---

<sup>19</sup> Tri Handayani dan Umi Rozah, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Belum Lunas Dikaitkan dengan Asas Pacta Sunt Servanda," *Notarius* 14, no. 2 (2021): 680.

<sup>20</sup> *Ibid.* 683.



pihak tidak hadir, kriteria-kriteria ini menjadi sulit dipenuhi karena tidak ada konfirmasi langsung mengenai kehendak pihak yang tidak hadir tersebut.

Syarat kedua adalah kecakapan hukum dari orang yang terikat dalam perjanjian. Pasal 1329 KUHPerdato menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali ditentukan tidak cakap oleh undang-undang.<sup>21</sup> Orang yang tidak bisa membuat perjanjian adalah: anak di bawah umur, orang yang berada dalam pengampunan, dan perempuan menikah dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang.

Dalam konteks PPJB tanah, kecakapan hukum menjadi aspek krusial karena transaksi ini menyangkut aset bernilai tinggi. Kedua pihak harus dewasa (minimal 18 tahun atau sudah menikah), sehat mental, dan tidak dalam pengampunan. Pembuktian kecakapan hukum ini biasanya dilakukan dengan meminta identitas resmi seperti Kartu Tanda Penduduk atau dokumen lain yang menunjukkan status hukum seseorang.

Ketika PPJB dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak, verifikasi kecakapan hukum menjadi terhambat. Pihak yang hadir tidak dapat memastikan secara langsung apakah pihak yang tidak hadir benar-benar cakap secara hukum pada saat perjanjian dibuat. Hal ini berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari jika ternyata pihak yang tidak hadir tersebut tidak cakap hukum, yang berarti perjanjian dapat dibatalkan.<sup>22</sup>

Syarat ketiga, mengharuskan adanya objek perjanjian yang jelas dan dapat ditentukan. Dalam PPJB tanah, objek perjanjian adalah tanah beserta bangunan yang ada di atasnya (jika ada) yang harus disebutkan secara spesifik.<sup>23</sup> Kejelasan objek meliputi identifikasi lengkap seperti letak tanah, luas, batas-batas, nomor sertifikat, dan data pertanahan lainnya.

Pada Pasal 1333 KUHPerdato menjelaskan barang atau hal yang isinya dari suatu perjanjian harus jelas jenisnya. Dalam PPJB, hal tertentu ini tidak hanya terbatas pada objek tanah saja, tetapi juga mencakup harga yang disepakati, mekanisme pembayaran, dan jangka waktu pelaksanaan jual beli definitif. Semakin detail dan spesifik hal-hal tersebut dijelaskan dalam PPJB, semakin kecil kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari.

---

<sup>21</sup> Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>22</sup> Ria Wulandari dan Kadek Agus Sudiarawan, "Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Kertha Patrika* 43, no. 1 (2021): 45.

<sup>23</sup> Anderson Pangihutan Sitorus dan Herowati Poesoko, "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Tidak Diikuti dengan Akta Jual Beli (AJB)," *Arena Hukum* 13, no. 3 (2020): 492.

## KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK

Syarat ini umumnya dapat dipenuhi meskipun salah satu pihak tidak hadir, selama objek perjanjian dijelaskan secara lengkap dan rinci dalam dokumen PPJB. Namun demikian, tanpa kehadiran salah satu pihak, konfirmasi mengenai kesesuaian objek dengan kehendak pihak tersebut tidak dapat dilakukan secara langsung, yang berpotensi menimbulkan perselisihan mengenai spesifikasi objek di kemudian hari.

Syarat keempat adalah *causa* atau sebab yang halal. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian yang tidak memiliki alasan yang sah atau dibuat dengan tujuan yang melanggar hukum tidak memiliki kekuatan hukum. Alasan yang sah artinya tujuan pembuatan perjanjian tidak melanggar hukum, norma kesopanan, dan ketertiban masyarakat. Dalam PPJB tanah, ini berarti jual beli harus dilakukan dengan niat baik, bukan untuk tujuan melawan hukum seperti pencucian uang, penipuan, atau menghindari kewajiban hukum lainnya. Penjual harus memiliki hak yang sah atas tanah yang dijual, dan pembeli harus memiliki kemampuan finansial untuk membeli tanah tersebut dengan cara yang legal.

Penilaian mengenai kehalalan sebab ini memerlukan pemeriksaan menyeluruh terhadap latar belakang transaksi dan niat para pihak. Ketika salah satu pihak tidak hadir, evaluasi mengenai niat dan itikad baik pihak tersebut menjadi sulit dilakukan. Bukan tidak mungkin ketidakhadiran tersebut justru merupakan indikasi adanya sesuatu yang disembunyikan atau niat tidak baik dalam transaksi.<sup>24</sup>

Empat syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata dibagi menjadi dua kelompok: syarat subjektif, yaitu menyangkut orangnya. Jika tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. syarat objektif, yaitu menyangkut objek/hal yang diperjanjikan. Artinya, pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian ke pengadilan dalam jangka waktu lima tahun sejak perjanjian dibuat. Selama tidak dibatalkan, perjanjian tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Sebaliknya, tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*). Perjanjian dianggap batal dengan sendirinya dari awal, tanpa harus dibatalkan oleh pengadilan. Perbedaan konsekuensi ini penting dipahami dalam konteks

---

<sup>24</sup> Ni Ketut Supasti Dewi dan I Nyoman Mudana, "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Tidak Diikuti dengan Akta Jual Beli (AJB) di Hadapan PPAT," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 6 (2020): 950.

PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak, karena hal ini menyangkut syarat subjektif yang dapat dimintakan pembatalan.

### **Keabsahan PPJB Tanah yang Dibuat Tanpa Kehadiran Salah Satu Pihak dalam Perjanjian**

Pembuatan PPJB tanpa kehadiran salah satu pihak menimbulkan persoalan hukum yang serius, khususnya terkait pemenuhan syarat kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata. Kesepakatan sebagai syarat pertama sahnyanya perjanjian mensyaratkan adanya pertemuan kehendak yang nyata antara para pihak.

Ketidakhadiran salah satu pihak menyebabkan tidak ada konfirmasi langsung mengenai kehendak pihak tersebut untuk mengikatkan diri dalam perjanjian. Meskipun mungkin terdapat komunikasi melalui media lain seperti telepon atau pesan elektronik, komunikasi tersebut tidak dapat menggantikan pentingnya kehadiran fisik dalam sebuah transaksi properti yang bernilai tinggi dan memiliki implikasi hukum jangka panjang.<sup>25</sup>

Dari perspektif pembuktian, ketidakhadiran salah satu pihak memperlemah posisi hukum PPJB tersebut. Dalam hal terjadi sengketa, pihak yang tidak hadir dapat dengan mudah menyangkal bahwa ia telah memberikan persetujuan atau bahkan mengetahui adanya PPJB tersebut. Pembuktian sebaliknya menjadi beban bagi pihak yang mengklaim bahwa kesepakatan telah terjadi.

Dalam praktik, ketidakhadiran salah satu pihak sering diatasi dengan penggunaan surat kuasa. Pihak yang tidak dapat hadir memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakilinya dalam penandatanganan PPJB. Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPdata mengatur pemberian kuasa.<sup>26</sup> Pemberian kuasa yang sah harus memenuhi beberapa persyaratan. Pertama, kuasa harus diberikan secara tegas dan jelas mengenai ruang lingkup kewenangan yang diberikan. Dalam konteks PPJB tanah, surat kuasa harus menyebutkan secara spesifik bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk menandatangani PPJB atas tanah tertentu dengan spesifikasi yang jelas.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Muhammad Fahmi dan Sylvia Janisriwati, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan*. COLLEGIUM STUDIOSUM JOURNAL, vol. 7, no. 2, Desember 2024

<sup>26</sup> Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPdata

<sup>27</sup> Bella Anastasya Binela dan Dyah Hapsari Prananingrum, *Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum Alethea, vol. 7 no. 1, Agustus 2023. Hlm. 23.

## **KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK**

Kedua, pemberi kuasa harus dalam keadaan cakap hukum dan memberikan kuasa atas kehendak bebasnya tanpa paksaan atau penipuan. Ketiga, surat kuasa sebaiknya dibuat dalam bentuk otentik di hadapan notaris untuk memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna. Keempat, kuasa harus masih berlaku pada saat ditandatanganinya PPJB, tidak dicabut oleh pemberi kuasa, dan pemberi kuasa masih hidup. Permasalahan yang sering terjadi adalah surat kuasa dibuat secara tidak sempurna. Banyak ditemukan surat kuasa yang bersifat umum tanpa menyebutkan secara spesifik kewenangan untuk membuat PPJB atas tanah tertentu. Surat kuasa semacam ini berpotensi disalahgunakan oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum yang tidak dikehendaki oleh pemberi kuasa.

Lebih problematik lagi adalah praktik pembuatan surat kuasa yang dilakukan setelah PPJB ditandatanganinya (kuasa insidentil). Hal ini jelas melanggar prinsip hukum karena kuasa seharusnya diberikan sebelum tindakan hukum dilakukan. Kuasa yang dibuat setelah penandatanganan PPJB tidak dapat mengesahkan tindakan yang telah dilakukan sebelumnya, sehingga PPJB tersebut tetap cacat hukum.<sup>28</sup>

Dari perspektif hukum perjanjian, PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak mengandung cacat yuridis fundamental. Pertama, tidak terpenuhinya syarat kesepakatan karena tidak ada bukti konkret bahwa pihak yang tidak hadir benar-benar menghendaki perjanjian tersebut. Kesepakatan tidak cukup hanya dengan asumsi atau dugaan, melainkan harus dibuktikan dengan pernyataan kehendak yang jelas dan tegas.<sup>29</sup>

Kedua, terdapat keraguan mengenai kebebasan kehendak pihak yang tidak hadir. Pasal 1338 KUHPerdata mengatur bahwa setiap perjanjian harus dibuat berdasarkan kemauan sendiri dari kedua belah pihak, tanpa ada paksaan atau tekanan dari siapapun.<sup>30</sup> Ketika seseorang tidak hadir dalam pembuatan perjanjian yang menyangkut asetnya, terdapat indikasi bahwa kehendak tersebut mungkin tidak bebas atau bahkan tidak ada sama sekali.

Ketiga, aspek pembuktian menjadi sangat lemah. Hukum acara perdata mengenal beberapa alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR atau Pasal 284 RBg, yang

---

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm. 33.

<sup>29</sup> Andi Hermawan, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf. *KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG OBJEKNYA MASIH DALAM SENGKETA DI PENGADILAN*, Journal Syntax Idea, vol. 6, no. 09, September 2024, hlm. 3912.

<sup>30</sup> Pasal 1338 Kitab undang-Undang Hukum Perdata

meliputi bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.<sup>31</sup> PPJB yang ditandatangani tanpa kehadiran salah satu pihak tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena tidak ada saksi yang dapat membuktikan bahwa pihak tersebut benar-benar menyetujui perjanjian.

Berdasarkan analisis yuridis tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPJB yang dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya syarat kesepakatan. Konsekuensinya, PPJB tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan.<sup>32</sup>

Terdapat pengecualian terhadap problematika di atas, yaitu apabila PPJB dibuat berdasarkan surat kuasa yang memenuhi seluruh persyaratan hukum. Dalam kondisi ini, penerima kuasa bertindak sebagai perpanjangan tangan dari pemberi kuasa, sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa dianggap sebagai tindakan pemberi kuasa sendiri. Agar surat kuasa dapat mengesahkan PPJB yang dibuat tanpa kehadiran pemberi kuasa, beberapa syarat harus dipenuhi secara kumulatif. Pertama, surat kuasa harus dibuat dalam bentuk otentik di hadapan notaris untuk memberikan kepastian hukum. Kedua, surat kuasa harus menyebutkan secara spesifik dan limitatif kewenangan yang diberikan, termasuk identitas lengkap tanah yang akan dijual atau dibeli.

Ketiga, surat kuasa harus dibuat sebelum penandatanganan PPJB, bukan dibuat secara retroaktif setelah PPJB ditandatangani. Keempat, harus ada bukti bahwa pemberi kuasa benar-benar memberikan kuasa tersebut atas kehendak bebasnya, misalnya melalui verifikasi identitas yang ketat atau konfirmasi melalui media komunikasi yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Kelima, pada saat PPJB ditandatangani, kuasa tersebut harus masih berlaku dan tidak dicabut. Pencabutan kuasa sebelum penandatanganan PPJB menyebabkan penerima kuasa tidak lagi memiliki kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa, sehingga PPJB yang ditandatangani menjadi tidak sah.

Meskipun surat kuasa yang sempurna secara formal dapat mengesahkan PPJB, tetap terdapat risiko hukum yang harus diantisipasi. Pemberi kuasa masih dapat menyangkal bahwa ia pernah memberikan kuasa tersebut, atau mengklaim bahwa kuasa

---

<sup>31</sup> Pasal 164 *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, Staatsblad 1941 Nomor 44

<sup>32</sup> Rahmawati Agustina Kusumawardani dan Eny Sulistyowati, *Analisis Yuridis Mahkamah Agung no. 2313 K/PDT/2022 Terkait Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Ejournal Unesa.

## **KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK**

diberikan karena penipuan atau paksaan. Beban pembuktian untuk menyanggah sangkalan tersebut berada pada penerima kuasa dan pihak lain dalam PPJB.<sup>33</sup>

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan kajian mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibentuk tanpa hadirnya satu pihak, dapat disimpulkan bahwa secara umum PPJB itu tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), khususnya terkait dengan syarat kesepakatan. Ketidakhadiran salah satu pihak menimbulkan keraguan fundamental mengenai adanya pertemuan kehendak yang nyata dan bebas, sehingga PPJB tersebut berkonsekuensi dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan.

Namun, terdapat pengecualian apabila PPJB dibuat menggunakan surat kuasa yang sempurna secara hukum. Kuasa yang sah mensyaratkan antara lain: dibuat secara otentik di hadapan notaris, menyebutkan kewenangan secara spesifik dan limitatif (termasuk identitas tanah), dibuat sebelum penandatanganan PPJB (bukan kuasa insidentil), dan harus dibuktikan bahwa pemberian kuasa dilakukan atas kehendak bebas tanpa paksaan. Jika persyaratan kuasa ini terpenuhi secara kumulatif, tindakan penerima kuasa dianggap sah sebagai perpanjangan tangan pemberi kuasa. Meskipun demikian, penggunaan kuasa tetap berisiko karena pemberi kuasa masih dapat menyangkal pemberian kuasa tersebut dengan dalih penipuan atau paksaan.

Sebagai saran, untuk meminimalisir potensi sengketa dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi jual beli tanah, seluruh pihak yang terlibat sebaiknya hadir secara fisik saat penandatanganan PPJB untuk memastikan tercapainya kesepakatan yang sejati dan bebas. Apabila kehadiran tidak memungkinkan, penggunaan surat kuasa harus dilakukan dengan sangat hati-hati. Surat kuasa wajib dibuat dalam bentuk otentik di hadapan notaris dengan kewenangan yang spesifik untuk PPJB tanah yang bersangkutan, serta harus dibuat sebelum perjanjian ditandatangani. Langkah ini penting agar PPJB memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak rentan dibatalkan di kemudian hari.

---

<sup>33</sup> drian Sutedi, *loc.cit.*, hlm. 91-93.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku:

- Adjie, H. (2020). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Edisi Revisi.* . Bandung: Refika Aditama.
- Budiono, H. (2020). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan. Buku Kesatu, Cetakan Kelima.* . Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Cetakan Keempat.* . Jakarta: Kencana.
- Khairandy, R. (2020). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan. Cetakan Ketiga.* . Yogyakarta: FH UII Press.
- Miru, A. (2020). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Edisi Revisi.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muljadi, K. d. (2021). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Edisi Revisi.* . Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2021). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Edisi Revisi.* Jakarta: Kencana.
- Sutedi, A. (2020). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Cetakan Kesembilan.* Jakarta: Sinar Grafika.

### Jurnal:

- Binela, B. A. (2023). Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Alethea.*
- Dewi, N. K. (2020). Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Tidak Diikuti dengan Akta Jual Beli (AJB) di Hadapan PPAT. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum.*
- Fahmi, M. d. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan. *COLLEGIUM STUDIOSUM JOURNAL.*
- Handayani, T. d. (2021). Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Belum Lunas Dikaitkan dengan Asas Pacta Sunt Servanda. *Notarius.*
- Hermawan, A. E. (2024). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Objeknya Masih Dalam Sengketa Di Pengadilan. *Journal Syntax Idea.*

## **KEABSAHAN PERJAJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA KEHADIRAN SALAH SATU PIHAK**

- Kusumawardani, R. A. (t.thn.). Analisis Yuridis Mahkamah Agung No. 2313 K/PDT/2022 Terkait Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Ejournal Unesa*.
- Sitorus, A. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Tidak Diikuti dengan Akta Jual Beli (AJB). *Arena Hukum*,.
- Wulandari, R. d. (2021). Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Kertha Patrika*.

### **Peraturan Perundang-Undangan:**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Herziene Indonesisch Reglement* (HIR)
- Reglement op de Rechtsvordering Buiten Gewesten* (RBg)
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.