

## BAB II

### *RATIO DECIDENDI* PUTUSAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI

#### DENPASAR NOMOR 347/PDT.G/2014/PN.DPS

##### 2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), sebagai perjanjian yang berarti bagian dari perikatan sebagaimana pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perikatan yang lahir karena perjanjian di antara perikatan yang lahir karena undang-undang. Perjanjian pengikatan jual beli menurut Abdulkadir Muhammad tidak dijumpai dalam KUH Perdata, berarti perjanjian pengikatan jual beli merupakan pengembangan asas terbuka Buku III KUH Perdata, tentang Perikatan.<sup>23</sup> Asas-asas tersebut, yaitu asas terbuka, asas pelengkap, bersifat konsensual dan bersifat obligatoir. Asas terbuka (*open system*) memberi kebebasan kepada para pihak dalam membuat perjanjian, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Kebebasan berkontrak tersebut dibatasi tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli, diberi kebebasan dalam membuat perjanjian asalkan tidak dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan.

Asas pelengkap maksudnya pasal-pasal undang-undang (Buku III) boleh disingkirkan, apabila para pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal Buku III

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 84-85.

KUH Perdata. Asas konsensual maksudnya perjanjian itu sendiri ada atau terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Asas konsensual tersebut dijelaskan oleh Subekti sebagai berikut pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”.<sup>24</sup> Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan secara formalitas”.<sup>25</sup> Yahya Harahap mengartikan perjanjian bersifat konsensual sebagai berikut:<sup>26</sup>

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian yaitu pemindahan hak.

Asas obligatoir maksudnya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik baru berpindah apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*). Yahya Harahap mengemukakan sebagai berikut:<sup>27</sup>

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban misalnya jual beli, sejak terjadi kesepakatan mengenai harga dan benda, pembeli berhak menerima benda yang dibeli dan berkewajiban membayar harga. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar menukar. Sedang dalam perjanjian lainnya hanya memindahkan penguasaan atas benda atau bezit misalnya sewa menyewa dan pinjam pakai.

---

<sup>24</sup>Subekti 1, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 15.

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm. 16.

<sup>26</sup>Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 227.

<sup>27</sup>*Ibid.*, hlm. 85.

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1519 KUH Perdata. Definisi jual beli dijumpai dalam Pasal 1457 KUH Perdata bahwa jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Menurut Yahya Harahap, “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak yang lain bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga”.<sup>28</sup> Pihak yang satu mengikatkan dirinya yaitu penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain yaitu pembeli membayar harga yang telah dijanjikan”, menunjukkan bahwa perjanjian jual beli termasuk perjanjian yang bersifat timbal balik, dan perjanjian jual beli tersebut belum menimbulkan suatu kewajiban yang nyata, karena baik penjual maupun pembeli masih berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga barang.

Jual beli adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, menentukan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Subekti mengartikan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>29</sup> Perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh sekurang-kurangnya ada dua pihak, dalam hal ini I Putu Sunartawan selaku penjual dan I Nyoman

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm 81.

<sup>29</sup> Subekti 1, *Op. cit.*, hlm. 1.

Widajaya selaku pembeli, yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal.

Perjanjian jual beli tersebut sah dalam arti mengikat kedua belah pihak, apabila dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan:

Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok hal tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, menurut Riduan Syahrani mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”.<sup>30</sup> Jadi dikatakan terdapat kata sepakat bagi yang membuat perjanjian apabila ada kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Perihal sepakat dalam perjanjian, tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian. Antara I Putu Sunartawan dengan I Nyoman Widajaya telah sepakat menghadap I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Jalan Teuku Umar-Denpasar, untuk membuat akta, oleh Notaris dibuatkan Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual beli dan balik nama Sertipikat tanah sifatnya hanya Formalitas saja, dan dua tanah tetap menjadi milik I Putu Sunartawan, jika pinjaman Kredit di bank sebesar Rp.1.000.000.000,- (‘satu milyar) sudah lunas terbayar. I

---

<sup>30</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 214.

Putu Sunartawan memberikan tanda tangan di hadapan notaris atas PPJB, sehingga unsur sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya pihak-pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 KUH Perdata, adalah “cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Dikatakan tidak cakap bertindak menurut hukum menurut Pasal 1330 angka 1 dan 2 KUH Perdata, yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa, 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”. Dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 KUH Perdata, adalah “mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Menurut Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, adalah anak yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan, dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan. Dihubungkan dengan asas *lex specialis derogat lex generalis* bahwa aturan yang khusus meniadakan aturan yang bersifat umum, maka ketentuan mengenai batasan kecakapan bertindak menurut hukum berusia 18 (empat belas) tahun. I Putu Sunartawan dan I Nyoman Widajaya sama-sama telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, sehingga syarat kecakapan dalam membuat perjanjian telah terpenuhi.

Suatu hal tertentu maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian menurut Pasal 1333 KUH Perdata, setidaknya harus tertentu,

harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan dikemudian hari dapat ditentukan atau diperhitungkan. Sedangkan menurut Pasal 1334 KUH Perdata, bahwa barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro (1991: 22-23) bahwa barang yang belum ada yang dijadikan obyek perjanjian tersebut dapat dalam pengertian mutlak (*absolute*) dan dapat dalam pengertian relative (*nisbi*).<sup>31</sup> Perikatan yang obyeknya tidak memenuhi Pasal 1333 adalah batal, namun berdasarkan Pasal 1334 bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas. Pada PPJB yang dibuat antara I Putu Sunartawan dengan I Nyoman Widajaya yang dijadikan obyek jual beli adalah dua bidang tanah SHM No. 5832 dan SHM No. 6533, sehingga syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi.

Perjanjian yang dibuat tersebut obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Hal ini berarti dalam perjanjian yang dibuat menurut Wirjono Prodjodikoro mungkin terjadi :

- 1) perjanjian tanpa sebab;
- 2) perjanjian dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dan
- 3) perjanjian dengan suatu sebab yang diperkenankan.<sup>32</sup>

Ketentuan di atas merujuk pada pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Mengenai perkataan “sebab” terdapat beberapa interpretasi dari para sarjana, yang pada dasarnya adalah sebagai berikut: Pasal 1335 Perdata, menentukan bahwa suatu

---

<sup>31</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991, hlm. 22-23

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Sedangkan pasal 1337 Perdata, menentukan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. PPJB yang obyeknya dua bidang tanah SHM No. 5832 dan SHM No. 6533, sehingga syarat suatu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, sehingga syarat suatu sebab yang diperkenankan telah terpenuhi.

Paksaan dalam arti luas menurut Purwahid Patrik “meliputi segala ancaman baik kata-kata atau tindakan”. Penipuan bahwa “kehendaknya itu keliru demikian pula kesesatan/kekhilafan. Penipuan tidak sekedar bohong tetapi dengan segala upaya akal tipu muslihat dengan kata-kata atau diam saja yang menimbulkan kerugian dalam kehendaknya”. Kekhilafan “terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya dan mengenai barangnya”.<sup>33</sup> Di antara hal sebagaimana di atas yang lebih dikenal dengan cacat kehendak, masih terdapat hal lain yang dikualifikasikan sebagai cacat kehendak, yaitu adanya pengaruh tidak pantas atau penyalahgunaan keadaan. Perihal penyalahgunaan keadaan dijelaskan lebih lanjut oleh Purwahid Patrik sebagai berikut:

Sebagaimana diketahui ajaran *justum pretium* adalah menjadi dasar dalam perjanjian yang timbal balik yang mengharapkan adanya hubungan yang pantas dan seimbang antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, kini mulai hidup kembali yang nampak dalam teori obyektif yang modern. Teori ini menyatakan bahwa apabila tidak ada keseimbangan yang pantas dalam hubungan antara kedua belah pihak dianggap perjanjian itu tanpa sebab, dan

---

<sup>33</sup> Purwahid Patrik, *Op. cit.*, hlm. 61.

di dalam hukum positif telah diakui pula jika salah satu pihak merugikan pihak lain dalam suatu perjanjian dapat disebabkan juga karena penyalahgunaan keadaan ini.<sup>34</sup>

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat sejak kedua belah pihak mencapai kata konsensus, sesuai yang dikemukakan oleh Subekti bahwa: “pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan secara formalitas”.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa PPJB yang dibuat antara I Putu Sunartawan dengan I Nyoman Widajaya, telah dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Tercapainya kata sepakat dapat menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi. Prestasi diartikan oleh Abdulkadir Muhammad yaitu “sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”.<sup>35</sup> Hak penjual merupakan kewajiban pihak pembeli, sebaliknya kewajiban pembeli adalah hak dari penjual.

Perjanjian jual beli pihak penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya, sesuai dengan Pasal 1474 KUH Perdata,

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 61.

<sup>35</sup> Abdulkadir Muhammad, Op. cit., hlm. 15.

yang menentukan: “Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”. Kewajiban penjual, dijelaskan oleh Yahya Harahap sebagai berikut:

- a. kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan, bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.<sup>36</sup>

Kewajiban menyerahkan barang yang dijual tersebut menurut Yahya Harahap, “penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata, agar pemilikan pembeli menjadi sempurna”.<sup>37</sup> Yang diserahkan tersebut adalah milik barang, maka barang yang diserahkan adalah miliknya. Menjual barang milik orang lain adalah batal, sesuai dengan Pasal 1471 KUH Perdata, yang menentukan: “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. Kewajiban menyerahkan yang dimaksud menurut Subekti adalah “menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli”.<sup>38</sup> Jadi yang diserahkan tersebut bukan hanya barangnya secara nyata, melainkan termasuk hak kepemilikan atas barang.

---

<sup>36</sup> Yahya Harahap, *Op. cit.*, hlm. 190.

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Subekti 2, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 9.

Perihal kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang disesuaikan dengan sifat dari barang yang akan diserahkan tersebut. Mengenai barang ada tiga macam, yaitu 1) barang bergerak, 2) barang tetap, dan 3) barang tidak bertubuh. Barang bergerak, penyerahannya cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas barang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 612 KUH Perdata, bahwa “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai kadaster sebagaimana Pasal 616 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata”.

Namun kewajiban penjual dapat disimpangi sesuai dengan Pasal 1493 KUH Perdata yang menentukan “kedua belah pihak diperbolehkan dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh Undang-undang ini; bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun.” Ketentuan Pasal 1493 KUH Perdata tidaklah bersifat mutlak dan dapat dikesampingkan selama hal-hal tersebut diperjanjikan secara tegas oleh penjual dan pembeli.

Kewajiban pihak pembeli adalah membayar harga pembelian sesuai dengan Pasal 1513 KUH Perdata yang menentukan bahwa “kewajiban utama si

pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”. Kewajiban pembeli membayar harga pembeli barang menurut Subekti “merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai Pasal pertama”.<sup>39</sup> Menyinggung mengenai kewajiban untuk membayar tersebut menurut Abdulkadir Muhammad “jumlah pembayaran biasanya ditetapkan oleh perjanjian. Kemungkinan lain boleh juga ditentukan oleh transaksi-transaksi terdahulu antara pihak-pihak atau boleh juga diserahkan supaya ditetapkan oleh penaksir atau penengah”.<sup>40</sup>

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa antara I Putu Sunartawan dan I Nyoman Widajaya yang terikat dalam PPJB atas dua bidang tanah SHM No. 5832 dan SHM No. 6533, meskipun kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat. PPJB tersebut tidak berakibat terjadinya peralihan hak milik atas tanah, karena hak atas tanah beralih akibat adanya jual beli setelah dibuktikan adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sesuai pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sedangkan menurut peraturan tersebut hak milik atas

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 200.

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm. 258.

tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.<sup>41</sup> PPJB menimbulkan suatu kewajiban bagi penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah dan pembeli berjanji akan membayar bidang tanah yang dibelinya

## 2.2. Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual

Perjanjian pemberian kuasa menjual adalah sebagaimana perjanjian kuasa pada umumnya, hanya saja obyeknya adalah penerima kuasa berhak untuk menjual bidang tanah tersebut. Perjanjian pemberian kuasa dijumpai dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Pasal 1792 Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perjanjian pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”.<sup>42</sup> I Putu Sunartawan memberikan kuasa kepada I Nyoman Widajaya, isi kuasa yang dibuat tersebut adalah penerima kuasa diberi kuasa untuk menjual bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli, sehingga I Nyoman Widajaya menjalankan kuasa menjual untuk dan atas nama I Putu Sunartawan.

Pasal 1792 Perdata, mengartikan kuasa adalah sebagai berikut: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya

---

<sup>41</sup> Subekti 2, *Op. cit.*, hlm. 201.

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op. cit.*, hlm. 151.

menyelenggarakan suatu urusan”. Menurut Suryodiningrat (1992: 117) pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seorang memberi kekuasaan (kewenangan) kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum.<sup>43</sup>

Pemberian kuasa adalah perjanjian, yang berarti perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Subekti mengartikan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>44</sup>

Perjanjian kuasa menjual tersebut sah dalam arti mengikat kedua belah pihak, apabila dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata yakni:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok hal tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, mengandung makna menurut Riduan Syahrani bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”.<sup>45</sup> Jadi dikatakan terdapat kata sepakat bagi yang membuat perjanjian apabila ada kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan

---

<sup>43</sup> Suryodiningrat, *Op. cit.*, hlm. 117.

<sup>44</sup> Subekti 1, *Op. cit.*, hlm. 1.

<sup>45</sup> Riduan Syahrani, *Op. cit.*, hlm. 214.

maupun kekhilafan. Perihal sepakat dalam perjanjian, tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian. Mengenai sepakat ini menurut Riduan Syahrani terdapat empat teori sebagai berikut:

- 1) *Uitings theorie* (teori saat melahirkan kemauan). Menurut teori kemauan, perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan.
- 2) *Verzend theorie* (teori saat mengirimkan surat penerimaan), pada teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada penawar.
- 3) *Ontvangs theorie* (teori saat penerimaan surat penerimaan), menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat menerima surat penerimaan sampai di alamat penawar.
- 4) *Vernemings theori* (teori saat mengetahui surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian baru terjadi apabila si penawar telah membuka dan membaca surat penerimaan itu.<sup>46</sup>

Sebagai suatu kesepakatan, maka tidak cukup hanya penawaran saja melainkan disertai dengan penerimaan (akseptasi). Kesepakatan yaitu bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian, pernyataan pihak yang satu cocok dengan pernyataan pihak lain. Pihak yang sepakat dalam perjanjian pemberian kuasa adalah antara I Putu Sunartawan dan I Nyoman Widajaya, sehingga syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya pihak-pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 KUH Perdata adalah “cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Dikatakan tidak cakap bertindak menurut hukum, Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa pada umumnya diukur dari standar,

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

berikut ini:

- a. *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerdejarig*); dan
- b. *Rechtspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).<sup>47</sup>

Menurut Pasal 1330 angka 1 dan 2 KUH Perdata, yaitu:

- 1) orang-orang yang belum dewasa,
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”.

Menurut Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, adalah anak yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan, dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan. Pemohon kuasa dalam hal ini I Putu Sunartawan dan I Nyoman Widajaya sebagai subyek hukum yakni pendukung hak dan kewajiban dalam hukum yang membuat perjanjian pemberian kuasa telah dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan, sehingga syarat kecakapan dalam membuat perjanjian pemberian kuasa telah terpenuhi.

Suatu hal tertentu maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian menurut Pasal 1333 KUH Perdata setidaknya harus tertentu, harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan dikemudian hari dapat ditentukan atau diperhitungkan. Sedangkan menurut Pasal 1334 KUH Perdata bahwa barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat

---

<sup>47</sup> Yudha Hernoko, Op. cit., hlm. 183.

menjadi obyek perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa barang yang belum ada yang dijadikan obyek perjanjian tersebut dapat dalam pengertian mutlak (*absolute*) dan dapat dalam pengertian relative (*nisbi*).<sup>48</sup> Perikatan yang obyeknya tidak memenuhi Pasal 1333 KUH Perdata adalah batal, namun berdasarkan Pasal 1334 KUH Perdata bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek persetujuan kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas. Pada Perjanjian Pemberian Kuasa ini yang dijadikan obyek adalah dua bidang tanah, sehingga syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi.

Perjanjian yang dibuat tersebut obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Hal ini berarti dalam perjanjian yang dibuat mungkin terjadi :

- 1) perjanjian tanpa sebab;
- 2) perjanjian dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dan
- 3) perjanjian dengan suatu sebab yang diperkenankan.

Ketentuan di atas merujuk pada pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Mengenai perkataan “sebab” terdapat beberapa interpretasi dari para sarjana, yang pada dasarnya adalah sebagai berikut: Pasal 1335 KUH Perdata menentukan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Sedangkan pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

---

<sup>48</sup> Wirjono Prodjodikoro, Op. cit., hlm. 22-23.

- 1) Perkataan sebab sebagai salah satu syarat perjanjian adalah sebab dalam pengertian ilmu pengetahuan hukum yang berbeda dengan pengertian ilmu pengetahuan lainnya;
- 2) Perkataan sebab itu bukan pula motif (desakan jiwa yang mendorong seseorang melakukan perbuatan tertentu) karena motif adalah soal bathin yang tidak diperdulikan oleh hukum ;

Perkataan sebab secara *letterlijk* berasal dari perkataan *oorzaak* atau causa yang menurut riwayatnya bahwa yang dimaksud dengan perkataan itu dalam perjanjian adalah tujuan yakni apa apa yang dimaksudkan oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian. Perjanjian Pemberian Kuasa yang dijadikan obyek adalah kuasa untuk menjual obyek berupa dua bidang tanah bergerak tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, sehingga syarat suatu sebab yang diperkenankan telah terpenuhi.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: “Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu”.<sup>49</sup> Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat

---

<sup>49</sup> Subekti 1, Op. cit., hlm. 17.

dimintakan pemutusan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pemutusan".<sup>50</sup> Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".<sup>51</sup>

Perjanjian pemberian kuasa apabila dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata maka perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Namun dalam hal perjanjian pemberian kuasa meskipun boleh dibuat secara lisan, perlu didukung oleh dokumen yang membuktikan bahwa perjanjian pemberian kuasa itu sudah terjadi dalam arti mengikat kedua belah pihak. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad bahwa "Pemberian kuasa sebagai perjanjian, pada umumnya berisifat lisan (tidak tertulis) tetapi selalu didukung oleh dokumen angkutan".<sup>52</sup>

Perjanjian yang dibuat tersebut mempunyai kekuatan mengikat sejak kedua belah pihak mencapai sepakat atau konsensus, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti bahwa: "Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan

---

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>52</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm. 12.

perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas”.<sup>53</sup> Dengan tercapainya kata sepakat tersebut, menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi. Namun dalam perjanjian pemberian kuasa yang dibuat antara I Putu Sunartawan selaku pemberi kuasa dan I Nyoman Widajaya selaku penerima kuasa dibuat secara tertulis dalam suatu akta, menurut Pitlo akta adalah surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Akta dalam bentuk surat, yang menunjukkan bahwa akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tulisan.<sup>54</sup> Akta sebagai bukti adanya perjanjian dibuat secara tertulis dibuat dengan akta di bawah tangan bahkan dibuat dengan akta otentik, yang memang peraturan menghendaki dibuatnya akta tersebut dalam bentuk akta otentik. Selanjutnya materi pembahasannya dibatasi akta otentik sesuai dengan materi pembahasan.

Akta dalam bentuk surat, yang menunjukkan bahwa akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tulisan. Akta sebagai bukti adanya perjanjian dibuat secara tertulis dibuat dengan akta di bawah tangan bahkan dibuat dengan akta otentik, yang memang peraturan menghendaki dibuatnya akta tersebut dalam bentuk akta otentik. Selanjutnya materi pembahasannya dibatasi akta otentik sesuai dengan materi pembahasan. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah “surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk

---

<sup>53</sup> Subekti, *Op. cit.*, hlm. 15.

<sup>54</sup> Pitlo, *Op. cit.*, hlm. 52.

pembuktian.<sup>55</sup> Akta merupakan surat, yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian. Subekti akta berlainan dengan surat, dengan menjelaskan bahwa kata-kata akta bukan berarti surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata akta yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>56</sup>

Pada perjanjian pemberian kuasa penerima kuasa dalam hal ini I Nyoman Widajaya menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam hal ini I Putu Sunartawan. Oleh karenanya I Nyoman Widajaya selaku penerima kuasa menjalankan urusan sesuai dengan isi kuasa, maka segala hal yang terjadi menjadi tanggungan pemberi kuasa. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1797 KUH Perdata yang menentukan bahwa “si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada urusan wasit”. Melakukan perbuatan yang melampaui isi kuasa, berarti bahwa penerima kuasa dalam hal ini perantara menjalankan tugas sebagai perantara bukan untuk dan atas nama pemberi kuasa, oleh karenanya segala sesuatu yang terjadi menjadi tanggungjawab pribadi penerima kuasa. Meskipun ketentuan pasal 1797 KUH Perdata tidak menyebut konsekuensi yuridis jika penerima kuasa menjalankan kuasa atau urusan yang menyimpang dari isi kuasa, namun dengan mengingat penerima kuasa menjalankan tugas atau urusan sesuai dengan isi kuasa, maka jika

---

<sup>55</sup> Sudikno Mertokusumo 1, *Op. cit.*, hlm. 121.

<sup>56</sup> Subekti 3, *Op. cit.*, hlm. 29.

menyimpang dari isi kuasa dan menimbulkan suatu kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggungan penerima kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa dapat dibuat secara khusus maupun perjanjian pemberian kuasa secara umum, sesuai dengan ketentuan pasal 1795 KUH Perdata menentukan bahwa “pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”. Jadi letak perbedaan antara pemberian kuasa secara khusus dan secara umum adalah berhubungan dengan lingkup tugas atau urusannya. Jika kuasa diberikan secara khusus, maka lingkup tugas atau urusannya hanya satu kepentingan saja, misalnya kuasa untuk menjual hanya sebatas melakukan perbuatan untuk menjual tidak termasuk untuk menyerahkan barang yang dijual maupun menerima harga penjualan. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu menurut Subekti diperlukan pembertian kuasa khusus yang menyebut perbuatan yang harus dilakukan, misalnya untuk menjual sebuah rumah, untuk mencari seorang partner dalam usaha.<sup>57</sup> Pada surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa, karena itu tindakan-tindakan yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.

Kuasa secara umum diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi

---

<sup>57</sup> Subekti 2, *Op. cit.*, hlm. 143.

perbuatan-perbuatan pengurusan. Pasal ini selanjutnya menjelaskan bahwa untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Kuasa yang diberikan secara umum, menurut Subekti penerima kuasa bukan hanya menjalankan urusan satu kepentingan saja, melainkan lebih dari itu, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.<sup>58</sup> Surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Sedangkan, untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya boleh dilakukan oleh pemilik, tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus.

Suryodiningrat bahwa kuasa umum hanya meliputi pengurusan, tidak meliputi perbuatan pemilikan seperti pengalihan hak milik.<sup>59</sup> Subekti mengemukakan bahwa kuasa umum hanya memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan (bahasa Belanda *beheren*), misalnya terhadap perusahaannya si pemberi, kuasa untuk mengurus perusahaan itu dan sekali-kali tidak boleh menjual perusahaan itu.<sup>60</sup> Kuasa khusus hanya mengurus mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, penerima kuasa menyelenggarakan urusan tertentu saja dari pemberi kuasa, penerima kuasa menjalankan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa. Kuasa umum sifatnya hanya melakukan

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 143.

<sup>59</sup> Suryodiningrat, *Op. cit.*, hlm. 16.

<sup>60</sup> Subekti 2, *Op. cit.*, hlm. 15.

pengurusan saja tidak termasuk perbuatan lain misalnya untuk mengalihkan apa yang telah dikuasakan tersebut.

Perjanjian pemberian kuasa dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, menurut Pasal 1875 KUH Perdata bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Kalimat “secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka”, pada Pasal 1875 KUH Perdata di atas dapat dijelaskan bahwa terdapat suatu perbedaan kekuatan mengikatnya akta otentik dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan jika tandatangannya diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani, maka kekuatan pembuktiannya sebagaimana akta otentik, namun jika salah satu pihak mengingkari tanda tangan dalam akta maka, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah apabila semua yang menandatangani akta tersebut telah mengakui isi akta dan pihak-pihak yang menandatangani akta di bawah tangan tersebut. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan ke dalam antara pihak-pihak yang menandatangani akta tidak termasuk pihak ketiga. Mengikatnya perjanjian pemberian kuasa bagi yang membuat sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Perjanjian pemberian kuasa untuk menjual adalah perjanjian pada umumnya yang mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sehingga dalam negara hukum kesepakatan yang dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan notaris sebagai akta otentik, merupakan suatu bentuk kepastian hukum dan perlu ditegakan. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakan. Selanjutnya Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa melalui penegakkan hukum inilah hukum ini menjadi kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: 1) kepastian hukum, 2) kemanfaatan, 3) dan keadilan.<sup>61</sup>

Penegakkan hukum mengandung makna bahwa hukum harus dilaksanakan dan ditegakan, karena setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Menurut Sudikno Mertokusumo, bagaimana hukumnya, itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak diperbolehkan menhyimpang, (*fiat justitia et pereat mundus*) maksudnya meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakan).<sup>62</sup>

Penegakkan hukum, satu di antaranya menurut Sudikno Mertokusumo, adalah menginginkan adanya suatu kepastian hukum, yang merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan

---

<sup>61</sup> Sudikno Mertokusumo 2, *Op. cit.*, hlm. 2.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 42.

adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.<sup>63</sup>

Kepastian hukum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengenai kekuatan mengikatnya perjanjian, apabila dikaitkan dengan jual beli hak atas tanah dengan PPJB dan kuasa menjual terhadap sertipikat hak atas tanah yang dibalik nama dari penjual dalam hal ini kepada pembeli, dapat dijelaskan bahwa perjanjian jual beli dengan PPJB tersebut mengikat kedua belah pihak yakni I Putu Sunartawan selaku penjual dan I Nyoman Widajaya selaku pembeli, mengikatnya PPJB dan kuasa menjual tersebut sebagaimana mengikatnya undang-undang. Apabila I Nyoman Widajaya selaku pembeli yang diikat dengan PPJB dan sekaligus sebagai penerima kuasa menjalankan kuasanya yakni menghadap PPAT untuk dibuatnya akta jual beli sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, dan dilanjutkan balik nama di Kantor Pertanahan, maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum.

Apabila I Putu Sunartawan merasa dirugikan karena I Nyoman Widajaya membaliknamakan sertipikat tersebut untuk dimiliki padahal sebagaimana yang dijanjikan oleh I Nyoman Widajaya bahwa balik nama Sertipikat tanah sifatnya hanya Formalitas saja, dan dua tanah tanah tetap menjadi milik I Putu Sunartawan, kenyataannya tidaklah demikian, maka seandainya I Putu Sunartawan mengetahui bahwa tindakan I Nyoman Widajaya adalah ingin menguasai bidang tanah, I Putu Sunartawan tidak menyetujuinya dibuatnya kuasa menjual dan menandatangani PPJB. Kondisi I Putu Sunartawan tersebut jika

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian, tidak dipenuhinya syarat subyektif yakni syarat sepakat mereka yang membuat perjanjian sebagaimana pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata.

Sebagaimana Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata bahwa supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Dikaitkan dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang menentukan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

Dengan tidak dipenuhinya syarat obyektif sahnya perjanjian karena I Nyoman Widajaya telah melakukan penipuan, maka I Putu Sunartawan dapat meminta agar PPJB dan kuasa menjual tersebut dibatalkan, bukan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa PPJB yang obyeknya hak atas tanah disertai dengan dibuatnya kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli, dan jika dengan bukti kuasa menjual menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli hak atas tanah, maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum. Berbekal akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut digunakan untuk mendaftarkan bidang tanah ke Kantor Pertanahan dan terbit sertipikat hak atas tanah dengan nama pemilik baru, maka balik nama sertipikat dari nama penjual yakni I Putu Sunartawan pada nama I Nyoman Widajaya adalah sah karena jual beli telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah.

I Nyoman Widajaya membeli bidang tanah dari I Putu Sunartawan berdasarkan PPJB dan kuasa menjual, I Nyoman Widajaya menghadap PPAT untuk dibuatnya akta jual beli sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maka sejak saat itu terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Adanya jual beli tersebut, jika I Putu Sunartawan mengajukan gugatan pembatalan PPJB dan kuasa menjual, tidak sekaligus mengajukan permohonan agar Pengadilan Negeri agar memerintahkan Kantor Pertanahan membatalkan sertipikat hak atas tanah, maka jika permohonannya dikabulkan, hanya sebatas PPJB dan kuasa menjual saja, dan tidak berakibat pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Peralihan sertipikat didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam, sehingga tidak terjadi peralihan hak atas tanah dengan balik nama. Demikian halnya dengan surat kuasa menjual, pihak yang meminjamkan tidak akan menyerahkan sertipikat dan surat kuasa menjual tersebut jika mengetahui bahwa akan dilakukan balik nama dengan menghadap PPAT dan dilanjutkan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, maka kesepakatan tersebut hanya pada perjanjian pinjam meminjam bukan perjanjian jual beli dengan surat kuasa menjual, maka pihak yang meminjamkan mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemilik hak atas tanah yang hak-haknya dilindungi.

**a. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 347/Pdt.G/2014/PN.Dps**

Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps., amarnya menyatakan:

- 1) Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I GM, adalah sah dan mengikat Penggugat dan INW;
- 2) Akta Pembatalan Nomor. 03, 28 April 2008 terhadap Akta No. 44 Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta No. 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I GM adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I NW;
- 3) Terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual beli dan Akta Nomor 07 Kuasa untuk menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I GM adalah Batal demi Hukum;
- 4) Terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual beli dan Akta Nomor 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I GM adalah Batal demi Hukum;
- 5) Jual beli Tanah Sengketa yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NW sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I MD, adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum ;
- 6) Jual beli Tanah Sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NW sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I MD adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum ;
- 7) Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum ;
- 8) Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum ;

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 347/Pdt.G/2014/ PN.Dps, tersebut

disertai dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- 1) bahwa oleh karena berdasarkan bukti T-3, T-6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 06 dan Akta Kuasa untuk menjual Akta No. 07, masing-masing tertanggal 23 April 2005, dan Akta No. 44 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 45 tentang Kuasa untuk menjual

masing-masing tertanggal 20 Juni 2005 telah dibatalkan maka I Nyoman Widajaya tidak mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa I dan II ;

- 2) Menimbang, bahwa oleh karena I Nyoman Widajaya tidak berhak menjual tanah obyek sengketa I dan II tersebut, maka jual beli terhadap kedua obyek sengketa tersebut antara I Nyoman Widajaya selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum, beserta Akta-Akta yang berkaitan dengan transaksi jual beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 3) Menimbang, bahwa karena jual beli yang dilakukan antara I Nyoman Widajaya sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan dinyatakan ditolak seluruhnya.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa ratio decidendi putusan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/Pn.Dps, yang membatalkan akta PPJB, dan akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris dapat dijelaskan bahwa:

- 1) Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I GM, telah dibatalkan oleh Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008, sehingga tidak lagi terjadi hubungan hukum antara I Putu Sunartawan selaku pemilik bidang tanah dengan I Nyoman Widajaya;
- 2) Oleh karena I Nyoman Widajaya secara hukum tidak berhak melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau membebankan bidang tanah tersebut, maka jika melakukan perbuatan hukum, dapat dikatakan mengalihkan barang milik orang lain, menurut Pasal 1471 KUH Perdata mengalihkan barang milik orang lain adalah batal demi hukum;
- 3) Akibat pengalihan tersebut kepada pihak lain melalui jual beli dan ketika pembeli melakukan ceking di Kantor Pertanahan masih atas nama I Nyoman

Widajaya dan dibuat di hadapan PPAT, maka pembeli adalah pembeli beritikad baik perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa *ratio decidendi* putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/PDT.G/2014/PN.DPS, yang membatalkan akta PPJB dan akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris bahwa pembatalan dilakukan karena penjual dalam hal ini I Nyoman Widajaya tidak mempunyai hak untuk menjual hak atas tanah milik I Putu Sunartawan. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Bali tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1471 KUH Perdata, bahwa jual beli barang milik orang lain dalam hal ini dua bidang tanah milik I Putu Sunartawan adalah batal demi hukum dalam arti dianggap tidak pernah terjadi jual beli bidang tanah tersebut antara I Nyoman Widajaya dengan Raden Roro Endah, meskipun jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni dilakukan di hadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama.