

**ANALISA HUKUM KEBERADAAN KUASA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG  
NOMOR 261/PDT.G/2005/PN.CBN)**

**SKRIPSI**

**FREDDY DEWANATA  
0500230853**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM PROGRAM  
STUDI ILMU HUKUM  
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT  
DEPOK  
JULI 2009**

**ANALISA HUKUM KEBERADAAN KUASA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG  
NOMOR 261/PDT.G/2005/PN.CBN)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

**FREDDY DEWANATA  
0500230853**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM PROGRAM  
STUDI ILMU HUKUM  
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT  
DEPOK  
JULI 2009**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Freddy Dewanata

NPM : 0500230853

Tanda Tangan :

Tanggal : 11 Juli 2009

**HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Freddy Dewanata  
NPM : 0500230853  
Program Studi : Ilmu Hukum (Program Studi Hukum Tentang Sesama  
Anggota Masyarakat)  
Judul Skripsi : Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam  
Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong  
Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing 1 : Suharnoko, S.H., MLI (.....)  
Pembimbing 2 : Abdul Salam, S.H., M.H. (.....)  
Penguji : Brian Amy P., S.H., M.H. (.....)  
Penguji : Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H. (.....)  
Penguji : Nadia Maulissa, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 11 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji serta syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas perkenan-NYA akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Suharnoko, S.H., MLI., selaku dosen pembimbing 1 di tengah kesibukannya tetapi tetap menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan dari sisi materi skripsi serta memberikan motivasi dan semangat untuk menyelesaikan penulisan ini secara baik;
2. Bapak Abdul Salam, S.H., M.H. Abdul Salam, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing 2 di tengah kesibukannya tetapi tetap menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan dan masukan tidak hanya dari segi materi tapi juga teknik penulisan untuk menyelesaikan penulisan ini secara baik;
3. Ibu Heri Tjandrasari, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing akademis yang telah berkenan membimbing dan mengarahkan selama penulis menempuh studi;
4. Kedua orang tua saya, Ayahanda (alm) Zulkifli Sahim, Ibunda Rohimi dan kakak dan adik saya yang telah memberikan bantuan dan dukungan untuk menyelesaikan studi berikut penulisan skripsi ini;
5. Isteriku Rosmalina atas dorongan dan pengertiannya yang tidak pernah bosan mengingatkan penulis untuk menyelesaikan studi berikut penulisan skripsi ini;
6. Kakakku Elly Siswati, SE dan Mas Eddy Sudarsono atas dorongan dan bantuannya secara material dan moral yang tidak pernah bosan mengingatkan penulis untuk menyelesaikan studi berikut penulisan skripsi ini;

7. Seluruh staf pengajar dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.



Depok, 2009

Freddy Dewanata

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan  
dibawah ini :

Nama : Freddy Dewanata  
NPM : 0500230853  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada  
Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-  
Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan  
Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong  
Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti  
Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan,  
mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database),  
merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya  
selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak  
Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 11 Juli 2009  
Yang menyatakan

Freddy Dewanata

## ABSTRAK

Nama : FREDDY DEWANATA  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn)

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah lazim digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Dalam realisasinya perjanjian pendahuluan ini banyak diikuti dengan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang menyebabkan obyek jual beli tidak hanya berpindah pengusaannya, tetapi juga dapat berpindah kepemilikannya. Skripsi ini membahas keberadaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli, diambil contoh berupa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn. Adapun pokok permasalahan adalah apa yang menjadi latar belakang para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta kuasa menjual, apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian, apakah klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dalam peraturan perundang-undangan berlaku. Metode penulisan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang memiliki makna pencarian sebuah jawaban tentang suatu masalah. Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan kegiatan penelitian kepustakaan dan mempelajari data sekunder. Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, keberadaan kuasa mutlak telah dilarang, karena merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum yang dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihak serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli adalah merupakan obyek pajak yang mana terdapat pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta PPh atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh penjual berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan. Menyiasati hal ini maka dibuat Akta Kuasa Menjual, maksudnya dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual ini maka pembeli yang disebutkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nantinya dapat menjual kembali berdasarkan surat kuasa tersebut dan dapat menghindari dari pembayaran pajak.

Kata Kunci :  
Kuasa Mutlak, Akta Jual Beli



## ABSTRACT

Nama : FREDDY DEWANATA  
Study Program : Law  
Title : A Legal Analysis of the Existence of Full Power in the Land Right Trading Agreement ( A Case Study of Decision of the Court of First Instance-Cibinong No.261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn )

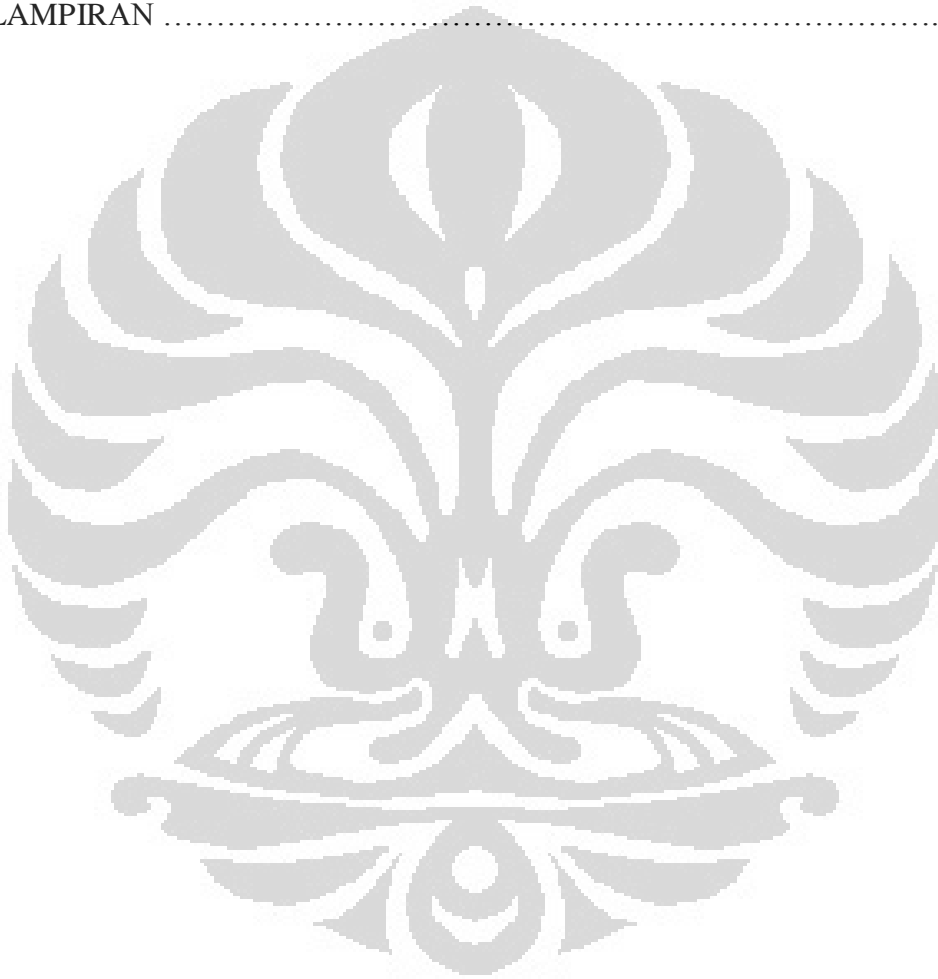
The land right trading agreement is common used as preface agreement before implementation of sales in the front of Land Deed Official (PPAT) to made base of switchover of land right. In realization preface agreement is follow with full empowering, broad and unconditional, causing sales object not only mave the domination, but also the ownership. The Mini thesis studying existence of full power in the land righ trading agreement,we take example such as decision of the court of first instance-Cibinong No, 261/ Pdt.G/2005/Pn.Cbn. the fundamental problem is become background from the Partys conduct agreement binding sales of right on land and authority to sell, whether agreement binding sales is conduct by the partys have fulfilled agreement conditions, whethet full empowering clause in agreement bundling of land right sales not be in contradiction against law and regulation going into effect. Writing method of mini thesis using research method of juridical normative that have purpose to seek an answer for a problem. Colleting data method conducts with do activity of bibliography research and study secondary data. We can concluded that pursuant to Instruction of Domestic Minister No. 14 year 1982, existence of unconditional power have been prohibited, because representing one of form of smuggling of law is made without existence of freedom act and agreement of the parties and definite contain with bad intended according to law, switchover of land right where one of them is through sales and its form of tax object which there are tax of BPHTB which must be paid by buyer pursuant to Acts No.20 Year 2000 about real property which must be paid by seller pursuant to Acts No.10 Year 1994 about payment of income tax for income from transfer of land Right and/or Building. To handle this problem made a Certificate of Authority to Sell, the purpose is by using Authority Deed to Sell buyer is mentioned in Agreement Deed Binding Sales of Rights on Land later can sell again pursuant to the letter of attorney and can avoid from tax payment.

Key Words :  
Full Powers, Trading Agreement

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
Bab 1. PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Metode Penelitian .....	11
1.5 Sistematika Penulisan .....	11
Bab 2. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA .....	13
2.1 Pengertian Perikatan Dan Perjanjian .....	13
2.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	16
2.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	22
2.4 Berakhirnya Perjanjian .....	29
2.5 Risiko, Wanprestasi dan Keadaan Memaksa .....	35
Bab 3. PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI .....	39
3.1 Perjanjian Pemberian Kuasa .....	39
3.1.1 Pengertian Pemberian Kuasa .....	40
3.1.2 Jenis Pemberian Kuasa .....	41
3.1.3 Hak Dan Kewajiban Pemberi Kuasa Dan Penerima Kuasa .....	44
3.1.4 Berakhirnya Pemberian Kuasa .....	46
3.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	49
3.2.1 Pengertian Jual Beli .....	49
3.2.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	52
3.2.3 Tanah Sebagai Obyek Jual Beli .....	56
3.2.4 Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	60
Bab 4. ANALISA HUKUM KEBERADAAN KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 261/PDT.G/2005/PN.CBN) .....	66
4.1 Para Pihak .....	68
4.2 Gugatan Para Penggugat .....	69

4.3	Jawaban Para Tergugat .....	70
4.4	Putusan Majelis Hakim .....	73
4.5	Analisis Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor. 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn .....	74
4.5.1	Keabsahan .....	74
4.5.2	Praktek Pemberian Surat Kuasa Menjual .....	80
Bab. 5	PENUTUP .....	86
5.1	Kesimpulan .....	86
5.2	Saran .....	88
DAFTAR PUSTAKA .....		
LAMPIRAN .....		



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Tanah mempunyai kedudukan sentral dalam kehidupan manusia dari sudut pandang politik, budaya maupun sosial ekonomi.

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat berusaha sebagai sawah atau ladang, juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan modal usaha, sampai untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum maka salah satu caranya dalam memiliki dan mengusainya ialah melalui suatu proses jual beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga tanah dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang<sup>152</sup>.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA)<sup>153</sup> istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan,

---

<sup>152</sup> Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, (Jakarta: Rajawali, 1983), hal. 211

<sup>153</sup> Indonesia (a), Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli<sup>154</sup>.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457 KUHPerduta. Pasal 1458 KUHPerduta, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda diperjual belikan beserta harganya walaupun benda dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Pada saat calon penjual dan calon pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah dapat langsung melaksanakan proses jual beli dengan Akta Jual Beli(AJB) sebagai Akta Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah<sup>155</sup> ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah sebagai dasar Alat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah.

Dalam prakteknya seringkali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat calon penjual dan calon pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah belum dapat langsung melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena untuk melakukan peralihan hak atas tanah, terdapat syarat-syarat formal yang harus dipenuhi, yakni syarat-syarat umum terdiri dari sertipikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk (KTP), dan bukti pembayaran Pajak Bumi

---

<sup>154</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 76

<sup>155</sup> Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

dan Bangunan tahun terakhir, serta bukti pembayaran PPh final untuk penjual dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk pembeli<sup>156</sup>.

Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak dimana penjual dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli sampai terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut. Baik dari segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya. Perjanjian seperti ini biasanya disebut Perikatan Jual Beli. Realisasinya adalah penjual dan pembeli membuat suatu akta perikatan jual beli dimana akta ini merupakan akta notaris dan bukan akta PPAT. Karena syarat-syarat bagi terpenuhinya suatu jual beli tanah belum sepenuhnya dapat dipenuhi baik oleh penjual maupun pembeli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPperdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan dilangsungkan PPJB oleh para pihak maka calon Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendak untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Pasal 26 UU nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah.

Dalam Akta Pengikatan Jual Beli ini dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta Perikatan Jual Beli tersebut dan bukan akta jual beli mengikat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli. Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait.

Biasanya dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) selalu diikuti dengan pemberian kuasa, untuk menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain jangan sampai penjual mengalihkan kepada pihak lain.

---

<sup>156</sup> J. Kartini Soedjendro, Perjanjian Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, cet.1, (Yogyakarta: Kanisius, 2001) hal. 122

Pemberian kuasa diatur dalam KUHPerdato Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdato dalam buku ke III sedangkan mengenai kuasa tidak diatur secara khusus didalam KUHPerdato maupun di dalam perundang-undangan lainnya akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.

Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan<sup>157</sup>. Kemudian makna kata-kata “untuk atas namanya” berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari perjanjian itu menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan Lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa<sup>158</sup>.

Orang yang telah diberikan kuasa (ia dinamakan “juru kuasa” atau juga “kuasa” saja) melakukan perbuatan hukum tersebut “atas nama” orang yang memberikan kuasa. Artinya adalah : bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Atau bahwa, kalau yang dilakukan itu berupa membuat (menutup) suatu perjanjian, maka si pemberi kuasalah yang menjadi “pihak” dalam perjanjian itu<sup>159</sup>. Atau dengan kata lain penerima kuasa diberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa, akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tindakan hukum pemberi kuasa.

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat. Macam pemberian kuasa itu dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian

---

<sup>157</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet. Ke-28, (Jakarta : Pradnya Paranuta, 1996), Pasal 1792

<sup>158</sup> Ibid, Pasal 1793

<sup>159</sup> R.Subekti (a), Aneka Perjanjian, (Bandung : Alumni, 1984), hal. 141

kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan<sup>160</sup>.

Dalam pemberian kuasa terdapat batasan-batasan seperti Pasal 1792 KUHPerdara, memberikan batasan, sebagai berikut : pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu pekerjaan<sup>161</sup>.

Dalam perkembangan selanjutnya, maksud dan tujuan dari pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara mengalami pergeseran dan mengabaikan batasan-batasan seperti Pasal 1795 KUHPerdara mengenai pemberian kuasa khusus dan umum. Pasal 1796 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Pasal 1797 KUHPerdara yang juga menyebutkan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya. Pasal 1813 KUHPerdara mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa.

Dengan mengabaikan batasan-batasan inilah selanjutnya timbul istilah kuasa mutlak. Meskipun klausul mengenai kuasa mutlak tersebut tidak dicantumkan dalam akta kuasa itu, tetapi masuk dalam klausul yang terdapat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), ini menjadi salah satu terobosan hukum yang dihasilkan dalam praktek bisnis sehari-hari yang dilakukan yaitu kuasa mutlak. Dampak sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa.

Istilah “kuasa mutlak” tidak dikenal dalam KUHPerdara, segala pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara merupakan kuasa yang dibatasi, tidak mutlak.

Secara etimologi pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813

---

<sup>160</sup> R.Subekti (a), op.cit., hal. 143

<sup>161</sup> Djaja S. Meliala, Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa menurut kitab UU hukum perdata (Bandung: Nuansa Aulia, 2008) hal. 2



KUHPerdara dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberi pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa<sup>162</sup>.

Istilah kuasa mutlak dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah<sup>163</sup> jo. Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>164</sup>. Kuasa mutlak tidak dikenal didalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam dictum keduanya<sup>165</sup>:

“a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsure tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya<sup>166</sup>.”

Kuasa mutlak yang dimaksud oleh Instruksi tersebut adalah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Didasarkan pada uraian diatas tentang pengertian mengenai “kuasa mutlak”, maka dapat dikatakan bahwa kuasa mutlak memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, sehingga karenanya penerima kuasa dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah dari objek yang bersangkutan.

Perikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa mutlak merupakan perjanjian pendahuluan yang lazim ditemukan dalam praktek notaris dan menjadi salah satu

<sup>162</sup>Komar andasasmita, notaries II : Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya, (Ikatan Notaries Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hal. 483

<sup>163</sup>Departemen Dalam Negeri, Instruksi Mendteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Inmendagri No. 14 Tahun 1982

<sup>164</sup>Indonesia (b), Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

<sup>165</sup>Herlien Budiono, “Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.”Renvoi Tahun Keempat No. 6.42.IV (November 2006), hal 68-74

<sup>166</sup>Departemen Dalam Negeri, op.cit

terobosan hukum yang dihasilkan dalam praktek bisnis sehari-hari. Walaupun dasar hukum surat kuasa adalah Pasal 1792 KUHPerdara, dalam KUHPerdara sendiri tidak ditemui pengaturan mengenai surat kuasa mutlak ini. Dalam KUHPerdara sendiri sebenarnya tidak pernah mengenal bentuk perjanjian ini akan tetapi perjanjian ini timbul dalam praktek para Notaris sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tak bernama.

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli. Demikian pemberian kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri.

Lembaga yang dinamakan kuasa mutlak ini timbul dari kebutuhan dalam praktek hukum yang dimaksud guna keperluan mengatasi suatu kepentingan. Landasan hukum dari pembuatan dan pemberian kuasa ini adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam Hukum Perdata yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdara.

Buku III KUH Perdata, menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian 'mengikat' kedua pihak. Tetapi dari peraturan ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Tidak saja orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam bagian khusus Buku III, tetapi pada umumnya juga dibolehkan menyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Buku III itu. Dengan kata lain peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam Buku III KUHPerdara itu hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontrak itu tidak membuat peraturan sendiri. Dengan kata lain peraturan-peraturan dalam Buku III, pada umumnya hanya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*), bukan hukum keras atau hukum yang memaksa<sup>167</sup>.

---

<sup>167</sup> Subekti (b), Pokok-Pokok Hukum Perdata, cet. Ke-28 ( Jakarta : Intermasa, 1996), hal. 127-128

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara). Dengan adanya suatu perjanjian timbulah hubungan antara dua orang, yang disebut perikatan, serta menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Jadi perjanjian merupakan rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis oleh kedua belah pihak. Dari perjanjian dan perikatan dapatlah dikatakan bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum) yang merupakan tahap awal.

Notaris merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang dalam membuat akta otentik dan sekaligus notaris merupakan perpanjangan tangan pemerintah. Dalam menjalankan jabatan notaris harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan perundang-undangan serta menjunjung tinggi kode etik notaris. Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, yakni tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral.

Dengan tugas dan kewajiban Notaris sebagai seorang pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dari perjanjian tersebut.

Hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah tidak terlepas dari peran serta notaris/PPAT. Salah satu tugas notaris dan PPAT mengenai tanah adalah dalam hal pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa. Pada tahun-tahun terakhir ini, disamping kuasa khusus dan lain-lain jenis kuasa, ada suatu lembaga kuasa dalam masyarakat umum yang disebut dengan sebutan kuasa mutlak.

Dalam Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris<sup>168</sup> telah diatur secara umum tentang tugas-tugas notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik. Akta otentik sebagai alat bukti yang terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadi sengketa. Notaris berkewajiban bertindak jujur,

---

<sup>168</sup> Indonesia (c), Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432

seksama, mandiri, tidak berpihak yang terkait dalam perbuatan hukum Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No.30 Tahun 2004.

Salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap membuktikan sebaliknya.

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta Otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPdata adalah sempurna dan mengikat; sehingga Akta Otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta Otentik yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian.

Jika terjadi sengketa maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolute dan akta otentik yang merupakan alat bukti terkuat dapat memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara.

Kasus yang diangkat dalam penulisan ini adalah membahas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.17A tanggal 07 April 2005 dan Kuasa Menjual No.17B tanggal 07 April 2005 yang telah dibuat yang melibatkan para pihak yaitu Sdr. Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual dengan Sdr.David A. Hadiningrat sebagai pembeli dihadapan Pejabat Notaris H.M. Afdal Gazali, SH., atas sebidang tanah dengan nomor Hak Milik No.3489 yang terletak di Kelurahan Cinere Kecamatan Sawangan Kota Depok.

Pada tanggal 31 Oktober 2005, Sdr. Hartono Ali Alias Wirya mengajukan gugatan secara tertulis yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.17A tanggal 07 April 2005 dan Kuasa Menjual No.17B tanggal 07 April 2005 yang di buat dihadapan Pejabat Notaris H.M. Afdal Gazali, SH., tersebut tidak ada kekuatan sah dan tidak ada kekuatan hukum.

Terhadap permohonan tersebut, Pengadilan Negeri Cibinong telah mengeluarkan putusan nomor 261/Pdt.G/2005/PN.Cbn yang tidak mengabulkan permohonan Penggugat dan menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.17A tanggal 07 April

2005 dan Kuasa Menjual No.17B tanggal 07 April 2005 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian ?
2. Apakah klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dalam peraturan perundang-undangan berlaku ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian;
2. Untuk mengetahui apakah klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dalam peraturan perundang-undangan berlaku.

## 1.4 Metode Penelitian

Metode penulisan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif<sup>169</sup> yang memiliki makna pencarian sebuah jawaban tentang suatu masalah<sup>170</sup>.

---

<sup>169</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press) , 1986) hal. 52

<sup>170</sup> Valerine J.K.L, Metode Penelitian Hukum, Kumpulan Tulisan(Depok :Program Sarjana Fhui, 2005), hal. 155

Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan kegiatan penelitian kepustakaan<sup>171</sup> dan mempelajari data sekunder<sup>172</sup> yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, berupa Peraturan Perundang-undangan yaitu Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder yang berupa buku, skripsi, tesis, makalah dan artikel dari internet dalam bidang hukum perdata dan agraria.
- c. Bahan hukum tertier, berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus.

Berdasarkan tujuan untuk mengerti dan memahami gejala yang diteliti dengan melakukan penelusuran data sekunder, dalam penulisan skripsi dipergunakan pendekatan kualitatif<sup>173</sup>. Setelah data-data sekunder diperoleh maka dijabarkan secara deskriptif analitis yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin dan menganalisa data-data yang didapat sampai pada suatu kesimpulan.

## **1.5 SISTEMATIKA PENULISAN**

Skripsi ini terdiri dari lima bab yang disusun secara sistematika.

Bab pertama berjudul pendahuluan merupakan bagian pembuka dan berfungsi dalam menjelaskan sistematika penulisan. Bab pendahuluan merupakan bagian terpenting bagi Penulis dalam menyampaikan gagasan, alur, dan penjelasan awal alasan dilakukannya penulisan, sehingga pembaca dapat mengerti topik yang akan ditulis yang pada akhirnya akan membuat pembaca lebih tertarik dalam memahami topik yang dibahas tersebut. Pada bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab kedua berjudul pembahasan mengenai perikatan dan perjanjian pada umumnya. Dalam bab ini terdapat terdapat sub-bab yang membahas mengenai pengertian perikatan dan perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.

---

<sup>171</sup> Soerjono Soekanto, op.cit., hal. 52

<sup>172</sup> Ibid, hal. 52

<sup>173</sup> Ibid, hal 32

Bab ketiga berjudul perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian pengikatan jual beli. Bab ini terdiri dari dua sub bab, yaitu perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian pengikatan jual beli. Pada sub-bab pertama akan dibahas mengenai pengertian perjanjian pemberian kuasa, dasar hukum pemberian kuasa, unsur-unsur pemberian kuasa, jenis pemberian kuasa, hak dan kewajiban pemberi kuasa dan penerima kuasa, dan berakhirnya pemberian kuasa. Pada sub-bab kedua akan dibahas pengertian jual beli, perjanjian pengikatan jual beli, tanah sebagai obyek jual beli dan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Bab keempat berjudul analisa hukum keberadaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/PN.Cbn. Analisis dilakukan menurut hukum perjanjian dan hukum pertanahan.

Bab kelima merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari apa yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya dan saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi pembaca dan perkembangan hukum di Indonesia.

## BAB 2

### PERIKATAN DAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

#### 2.1 Pengertian Perikatan dan Perjanjian

Pengertian perikatan lebih luas dari pengertian perjanjian. Menurut Pasal 1233 KUHPerdara terdapat dua sumber lahirnya perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang. Perjanjian sebagai sumber perikatan, apabila dilihat dari bentuknya, dapat berupa perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis.

Sementara itu, sumber perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi menjadi dua, yaitu perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan undang-undang karena adanya perbuatan manusia<sup>174</sup>. Yang lahir dari undang-undang karena adanya perbuatan manusia dapat dibagi lagi menjadi perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum/halal dan perbuatan manusia yang melanggar hukum<sup>175</sup>.

Pengertian perikatan menurut Prof. Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan di namakan debitur atau si berutang<sup>176</sup>. Sedang menurut J. Satrio, perikatan dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, dimana di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban<sup>177</sup>.

Perjanjian adalah merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Untuk mengetahui definisi perjanjian ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian, menurut Prof. Subekti perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang

---

<sup>174</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op.cit., Pasal. 1352

<sup>175</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op.cit., Pasal. 1353

<sup>176</sup> Subekti(c), Hukum Perjanjian, cet. 12, (Jakarta: PT. Intermasa, 1990), hal. 1

<sup>177</sup> J. Satrio, Hukum Perjanjian, cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 3



yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis<sup>178</sup>.

Sementara menurut Prof. Wirjono Projodikoro, S.H. berpendapat perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu<sup>179</sup>.

Pengertian perjanjian menurut M. Yahya Harahap adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi<sup>180</sup>.

Pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi perjanjian suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih<sup>181</sup>. Definisi tersebut hanya menggambarkan perjanjian yang bersifat sepihak dimana seseorang mengikatkan diri dengan orang lain, sedangkan perjanjian yang bersifat timbal balik tidak terangkum dalam definisi tersebut, dengan demikian seharusnya definisi tersebut mencakup juga perjanjian timbal balik, karena perjanjian ada yang bersifat sepihak dan ada yang bersifat timbal balik<sup>182</sup>.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menyebabkan timbulnya perikatan dan mengakibatkan adanya hak dan kewajiban yang dapat dituntut dan dilaksanakan oleh para pihak secara hukum. Hak tertuju pada perolehan prestasi sedangkan kewajiban tertuju pada pelaksanaan prestasi yang bisa bersifat sepihak dan timbal balik. Sepihak artinya hanya menimbulkan hak di pihak yang satu dan kewajiban di pihak lain dan prestasi yang dimiliki oleh masing-masing pihak atau perjanjian secara timbal balik, artinya hak di satu pihak menimbulkan kewajiban pada pihak lainnya dan sebaliknya<sup>183</sup>.

Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, namun ada sumber lain yang menimbulkan perikatan, yaitu undang-undang. Perikatan yang

<sup>178</sup> Subekti, op.cit., hal. 1

<sup>179</sup> Wirjono Projodikor, Asas Asas Hukum Perjanjian, (Bandung : Bale Bandung,1985), hal. 19

<sup>180</sup> M. Yahya Harahap(a), Segi-Segi Hukum Perjanjian, cet.ke-2,(Bandung:Alumni,1986), hal. 6

<sup>181</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Op.Cit., pasal 1313

<sup>182</sup> Mahdi, Sri Soesilowati et. Al Hukum Perdata Suatu Pengantar, (Jakarta: Gitama Jaya Jakarta 2005) hal. 134

<sup>183</sup> Mahdi, Sri Soesilawati et. al. op.cit., hal. 134

dilahirkan dari perjanjian, memang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Perikatan merupakan suatu pengertian (pengertian hukum/rechtsbegrip) dan karenanya tidak ada wujudnya, sedangkan yang nampak, kalau ia berupa suatu perjanjian tertulis, adalah perjanjiannya<sup>184</sup>.

Didalam KUHPerdato<sup>185</sup>, hukum perjanjian diatur dalam Buku III (tentang perikatan), Bab ke-2 (tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian), Bagian ke-1 (mengenai ketentuan-ketentuan umum)<sup>186</sup>. Buku III KUHPerdato terdiri dari suatu bagian umum dan suatu bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya, misalnya tentang bagaimana lahir dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya. Bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang sudah mempunyai nama-nama tertentu, misalnya jual beli, sewa-menyewa, perjanjian perburuhan, *maatschap*, pemberian (*schenking*) dan sebagainya<sup>187</sup>.

Hukum perjanjian, yang diatur dalam Buku III KUHPerdato menganut sistem terbuka, sehingga diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian apapun sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sistem terbuka ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>188</sup>

Dengan menekankan pada perkataan “semua”, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain : Dalam soal perjanjian , kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.<sup>189</sup>

<sup>184</sup> J. Satrio, op.cit., hal. 6

<sup>185</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op.cit.

<sup>186</sup> Ibid

<sup>187</sup> Subekti(b), op. cit., hal. 127

<sup>188</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1338 ayat (1)

<sup>189</sup> Subekti(c), op. cit., hal. 14

Perjanjian dapat dituangkan dalam tulisan atau surat, dapat pula terjadi secara lisan. Jadi perjanjian itu merupakan suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji atau kesanggupan, yang diucapkan atau ditulis, yaitu salah satu pihak menawarkan atau mengajukan usulan, dan pihak lain menerima atau menyetujui usul tersebut. Jika terjadi penawaran dan penerimaan usul oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka timbullah perjanjian yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena ada dua pihak itu saling setuju melakukan sesuatu.

## 2.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas kebebasan berkontrak berpangkal pada adanya kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, yang walau dalam kenyataannya sering tidak demikian, namun ketentuan-ketentuan ini penting untuk melindungi pihak yang lebih lemah kedudukannya.

Maka dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUHPerdara diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya<sup>190</sup>.

Menurut Subekti, didalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme, dimana perkataan ini berasal dari *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti konsensualisme ialah 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 sesuatu formalitas<sup>191</sup>.

Dalam KUHPerdara terdapat beberapa asas-asas hukum perjanjian yaitu :

---

<sup>190</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 14.

<sup>191</sup> Subekti, op. cit., hal. 15

## 1. Asas Konsensualisme

Perkataan konsensualitas berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas ini, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian, dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu<sup>192</sup>.

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat dan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah ada dan mengikat, bahkan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya<sup>193</sup>.

Ketentuan yang mengatur konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi :

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.”<sup>194</sup>

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata ini juga tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti “mengikat”) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.<sup>195</sup>

Terhadap asas ini terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerduta, demikian pula tentang perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan hanya dibuat secara lisan saja. Sedangkan perjanjian riil ialah perjanjian yang harus

<sup>192</sup> Mahdi, Sri Soesilowati et. op. cit., hal. 145

<sup>193</sup> Subekti, op. cit., hal. 5-6

<sup>194</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1320

<sup>195</sup> Subekti(c), op. cit., hal. 15

memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk melahirkan perjanjian seperti perjanjian penitipan. Penyajian penitipan yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipin (Pasal 1694 KUHPerdara)<sup>196</sup>.

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi,

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>197</sup>

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk<sup>198</sup> :

1. membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan;
4. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa yaitu ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”<sup>199</sup>

Memberikan gambaran umum kepada kita semua, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung

<sup>196</sup> Mahdi, Sri Soesilowati et. op. cit., hal. 145

<sup>197</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1338 ayat (1)

<sup>198</sup> Salim H.S., Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, cet. Ke-3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 9

<sup>199</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1337

prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum saja yang dilarang.<sup>200</sup>

Asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidak lagi bersifat absolute, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak sehingga kebebasan berkontrak sebagai asas diberi sifat yaitu asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Asas ini mendukung kedudukan yang seimbang di antara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.<sup>201</sup>

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja. Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas kebebasan berkontrak ini yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian apa saja dan membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat optinal atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa seperti syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat optional adalah ketentuan tentang resiko.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka diharapkan para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang dan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu ketentuan undang-undang yang mengaturnya sehingga dengan terbukanya sistem yang dianut Buku III KUHPerdara dan asas

---

<sup>200</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, op. cit., hal. 46

<sup>201</sup> Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis (Bandung:Alumni 1994) hal. 45

kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

### 3. Asas Kekuatan Mengikat

Merupakan suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata yang berbunyi :

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”<sup>202</sup>

Ayat (2) pasal ini menentukan bahwa perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.<sup>203</sup>

### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Menurut R. Subekti, itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan<sup>204</sup>. Selain itu, maksud ayat tersebut menurut R. Subekti adalah cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan<sup>205</sup>.

Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisis

<sup>202</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1338 ayat (2)

<sup>203</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati. Hukum Perikatan: Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW-ed. 1,-1 (Jakarta: Rajawali Pers, 2008) hal. 78

<sup>204</sup> Subekti(d), op. cit., hal. 17

<sup>205</sup> Subekti(b), op. cit., hal. 139

lebih jauh itikad baik ini merupakan pengecualian dari asas kebebasan berkontrak, dimana dalam asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan menentukan isi perjanjian, masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi, pendidikan, dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil<sup>206</sup>.

Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Akibat hukum perjanjian tersebut dapat dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

#### 5. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-undang)

Asas *Pacta Sun Servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”<sup>207</sup>

Pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” menunjukkan asas kekuatan mengikat atau yang orang sebut *Pacta Sun Servanda*. Ayat ini berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, yang tidak bertentangan dengan undang-undang, mengikat kedua belah pihak. Perjanjian ini pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUH Perdata) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum<sup>208</sup>.

<sup>206</sup> Mahdi, Sri Soesilowati et. op. cit., hal. 147

<sup>207</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1338 ayat (1)

<sup>208</sup> Mariam Darus Badruzaman, et. Al. , op. cit., hal. 82



### 2.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Meskipun berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk membuat perjanjian apapun bahkan menyimpang dari ketentuan undang-undang, tetapi tidak semua ketentuan undang-undang yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata dapat disimpangi khususnya yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian<sup>209</sup>.

Didalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.”<sup>210</sup>

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, akibat hukum yang terjadi jika dilanggarnya syarat tersebut salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (voidable). Jika para pihak tidak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap sah. Hanya saja mengenai pembatalan KUH Perdata Pasal 1454 memberikan jangka waktu yaitu selama lima tahun atau dalam hal jangka waktunya tidak harus menunggu lima tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum<sup>211</sup>.

Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika syarat obyektif dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum (null and void) atau tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian<sup>212</sup>.

<sup>209</sup> Mahdi, Sri Soesilawati et. al. op. cit., hal. 140

<sup>210</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1320

<sup>211</sup> Mahdi, Sri Soesilawati et. al. op. cit., hal. 143

<sup>212</sup> Ibid, hal. 144

#### Ad.1 Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain.<sup>213</sup>

Kecakapan ini merupakan titik temu antara kehendak dan kemauan pihak yang satu dengan kemauan atau kehendak pihak lain. Cara mengutarakan kehendak ini bias bermacam-macam. Dapat dilakukan secara tegas atau secara diam-diam, dengan tertulis (melalui akte otentik atau dibawah tangan) atau dengan tanda<sup>214</sup>.

Kapan saat terjadinya perjanjian, kita mengenal beberapa teori, yaitu <sup>215</sup>:

- a. Teori pernyataan, perjanjian telah ada pada saat telah ditulis surat jawaban penerimaan.
- b. Teori pengiriman, perjanjian sudah tercipta pada saat surat jawaban penerimaan telah dikirimkan.
- c. Teori pengetahuan, saat terjadinya perjanjian itu pada saat penawaran dan penerimaan itu dinyatakan, tetapi setelah kedua pihak itu mengetahui pernyataan masing-masing. Jadi baru setelah pihak memberikan penawaran membaca surat atau telegram dari pihak yang memberikan penerimaan.
- d. Teori penerimaan, saat lahirnya perjanjian ialah pada saat diterimanya surat jawaban. Tidak peduli apakah surat itu sudah dibaca atau belum.

Kesepakatan atau consensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah :

- a. Teori kehendak (wils teori), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau consensus adalah karena adanya persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

---

<sup>213</sup> Subekti(c) , op. cit., hal. 17

<sup>214</sup> J. Satrio, op. cit., hal.133

<sup>215</sup> op. cit., hal.180

- b. Teori pernyataan (*uiting theori*), teori ini menyatakan bahwa consensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.
- c. Teori kepercayaan (*vertrouwens theori*), teori ini menyatakan adanya consensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dari ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan, sebagaimana tercantum dalam pasal 1321 KUHperdata.

KUHPerdata juga mengatur tentang hal-hal yang menyebabkan sepakat atau kata sepakat yang telah diberikan menjadi tidak sah. Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan, bahwa :

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan.”<sup>216</sup>

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya<sup>217</sup>. Mengenai kekhilafan tersebut diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdata.

Paksaan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian itu. Hal ini ditentukan oleh Pasal 1323 dan 1324 KUHPerdata bahwa untuk dapat menjadi alasan bagi batalnya perjanjian, paksaan itu harus dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya diancam suatu kerugian nyata.

Pasal 1323 KUH Perdata menyatakan :

---

<sup>216</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), op. cit., Pasal 1321

<sup>217</sup> R. Subekti(c), op. cit., hal. 23

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.”

Paksaan termasuk di dalamnya adalah paksaan rohani ataupun paksaan jiwa (psychis), jadi bukan paksaan badan (fisik) saja, misalnya salah satu pihak, karena merasa diancam akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan yang lain berupa paksaan fisik misalnya akan dianiaya atau dilukai jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian<sup>218</sup>.

Pasal ini menerangkan, bahwa orang yang terpaksa melakukan perjanjian karena adanya tekanan psikologis diberikan hak untuk meminta pembatalan perjanjian, baik itu paksaan yang datang dari pihak lawannya maupun paksaan yang datang dari pihak ketiga<sup>219</sup>.

Mengenai paksaan, Pasal 1324 KUH Perdata mengatur lebih lanjut bahwa :

“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.”

Mengenai paksaan Pasal 1324 KUHPerdata, untuk dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian maka paksaan itu harus berdampak pada diri maupun terhadap harta kekayaan pihak yang terancam, dan tindakan pihak lain dapat digolongkan sebagai ancaman jika tindakan itu mengakibatkan rasa takut bagi orang yang berpikir sehat. Akan tetapi, perasaan takut ini dipertimbangkan secara subjektif, yaitu dengan mempertimbangkan usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang tersebut.

Suatu paksaan yang dilakukan tidak hanya kepada si pembuat perjanjian tetapi juga terhadap keluarganya dapat mengakibatkan batalnya perjanjian sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 1325 KUH Perdata :

“Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan

---

<sup>218</sup> Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, cet. Ke-2, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 101

<sup>219</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, op. cit.hal. 70

itu dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah”

Pasal ini merupakan perluasan dari Pasal 1324 KUHPerdara, bahwa paksaan yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian bukan hanya yang ditujukan secara langsung kepada salah satu pihak, tetapi juga terhadap sanak keluarganya suami atau isteri, keluarga dalam garis lurus keatas, dan keluarga dalam garis lurus kebawah.

Akan tetapi bila setelah paksaan tersebut berhenti dan perjanjian tetap dilaksanakan maka orang tersebut tidak lagi dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1327 KUHPerdara.

Penipuan dapat menjadi alasan pembatalan suatu perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1328 KUH Perdata :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.”

Orang yang menyetujui membuat perjanjian karena ditipu dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, apabila orang itu tidak akan membuat perjanjian seandainya dia tidak ditipu. Hal ini dapat dilakukan jika memang penipuan tersebut terbukti secara hukum.

#### Ad.2 Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.

Pasal 1329 KUHPerdara mentatakan bahwa :

“ Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”<sup>220</sup>

Pada prinsipnya Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Cakap di sini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain yang diwakili misalnya mewakili sebuah badan hukum. Pada prinsipnya setiap orang adalah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

<sup>220</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), op. cit., Pasal 1329

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, yang tidak cakap untuk membuat perjanjian ada tiga golongan, yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.

Menurut Pasal 330 KUHPerdara orang dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, batas usia dewasa ditentukan 18 tahun (Pasal 50 UU Nomor 1 Tahun 1974)

- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

Yaitu orang dewasa yang tidak sehat pikirannya dan diasuh oleh seorang pengampu. Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang diletakkan dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Orang yang berada dibawah pengampuan diwakili oleh pengampunya, bila ia hendak melakukan perbuatan hukum.

- 3) Perempuan bersuami

Pasal 108 KUHPerdara , menentukan bahwa seorang wanita bersuami yang ingin membuat perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya, sekarang ini setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3/1963 dan setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan Nomor 1/1974 kini seorang isteri cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian.

### Ad.3 Suatu Hal Tertentu.

Mengenai suatu hal tertentu maksudnya ialah bahwa objek perjanjian harus tertentu, setidaknya harus dapat ditentukan. Menurut Subekti, yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu.<sup>221</sup>

Dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian adalah barang yang dapat diperdagangkan dan yang paling tidak harus ditentukan jenisnya. Sedangkan Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa tidak jadi masalah bila jumlah barang tidak tentu, asalkan kemudian hari jumlah

---

<sup>221</sup> R. Subekti(b), op. cit., hal. 136

tersebut ditentukan. Dan diperjelas lagi dalam Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari pun dapat menjadi objek suatu perjanjian.

#### Ad.4 Suatu Sebab Yang Halal

Pengertian sebab yang halal ialah bukan hal yang menyebabkan perjanjian tetapi isi perjanjian itu sendiri. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum (Pasal 1320 KUHPerdara).

Syarat ini dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdara. Pasal 1335 KUH Perdata pada intinya mengatur bahwa suatu perjanjian barulah mempunyai kekuatan apabila perjanjian tersebut dibuat dengan sebab tertentu. Walaupun perjanjian telah memiliki sebab tertentu, namun apabila sebab tersebut adalah palsu atau terlarang, maka perjanjian tidaklah memiliki kekuatan<sup>222</sup>.

Sedangkan dalam Pasal 1336 KUH Perdata diatur bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Undang-undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum, sehingga dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut<sup>223</sup>.

Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUH Perdata dapat kita simpulkan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab terlarang, yaitu apabila suatu sebab dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum<sup>224</sup>.

## 2.4 Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan. Berikut ini adalah penjelasan mengenai sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan.

### 1. Pembayaran

Yang dimaksudkan Pembayaran oleh undang-undang adalah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, tanpa paksaan atau eksekusi. Jadi pembayaran

---

<sup>222</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, op. cit., hal 162

<sup>223</sup> Ibid, hal 163

<sup>224</sup> Ibid, hal 164

itu tidak hanya ditujukan pada penyerahan uang, tetapi meliputi penyerahan tiap barang sesuai dengan perjanjian<sup>225</sup>.

Jadi pengertian pembayaran dalam hal ini harus difahami secara *luas* tidak boleh diartikan dalam ruang lingkup yang *sempit* saja. Karena ditinjau dari sisi yuridis teknis, tidak selamanya mesti berbentuk sejumlah uang atau barang tertentu. Bisa saja dengan pemenuhan jasa atau pembayaran dengan bentuk tak berwujud atau yang immaterial<sup>226</sup>.

Siapa yang membayar, Pasal 1382 KUHPerdara menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan bahkan juga orang yang tidak berkepentingan. Pihak yang berkepentingan ialah orang yang turut berhutang secara tanggung menanggung dan penanggung hutang, sedang pihak yang tidak berkepentingan ialah pihak ketiga yang bertindak atas nama untuk melunasi hutang debitur dan pihak ketiga yang bertindak atas nama sendiri tetapi tidak mengganti hak-hak kreditor.

Pada prinsipnya pembayaran harus dilakukan kepada kreditor atau kepada kuasanya. Akan tetapi menurut Pasal 1386 KUH Perdata, pembayaran yang secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan.

## **2. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penyimpangan Atau Penitipan**

Debitur hendak membayar hutangnya, tapi pembayaran ini ditolak oleh pihak kreditor, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Dengan demikian perikatan menjadi hapus.<sup>227</sup> Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan bayaran di pengadilan negeri tersebut berlaku sebagai pembayaran bagi debitur dan membebaskan debitur dari hutangnya asal penawaran itu sesuai dengan undang-undang.<sup>228</sup>

Langkah selanjutnya debitur dimuka pengadilan mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan supaya pengadilan mengesahkan penawaran pembayaran yang telah

<sup>225</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 152

<sup>226</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 107

<sup>227</sup> Djaja S. Meliala(c), Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan (Bandung: NuansaAulia, 2007) hal. 106

<sup>228</sup> Ahmad Miru, Sakka Pati, op. cit., hal. 127



dilakukan itu. Setelah penawaran pembayaran ini disahkan, maka barang dan uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri dan demikian hapuslah hutang piutang itu. Brang atau uang tersebut di atas dalam simpanan Kepaniteraan Pengadilan Negeri atas tanggungan (resiko) si kreditur.<sup>229</sup>

### 3. Pembaharuan Hutang

Pembaharuan hutang atau dikenal juga dengan sebutan novasi terjadi bila kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar hutang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur menjadi hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan tersebut. Menurut pasal 1415 KUHPerdara, kehendak untuk mengadakan suatu pembaharuan hutang itu, harus dinyatakan secara jelas oleh para pihak dengan akta.<sup>230</sup>

Para pihak membuat persetujuan dengan jalan menghapuskan perjanjian lama, dan pada saat bersamaan dengan penghapusan tadi, perjanjian diganti dengan perjanjian baru. Dengan hakikat, jiwa perjanjian baru serupa dengan perjanjian terdahulu.<sup>231</sup>

Dalam Pasal 1381 KUHPerdara, ada tiga macam pembaharuan hutang, yaitu :

1. pembaharuan objek hutang, yaitu apabila antara debitur dan kreditur membuat perikatan hutang baru, untuk menggantikan hutang lama yang dihapuskan dengan adanya perikatan hutang baru tersebut;
2. pembaharuan debitur, yaitu apabila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama yang dibebaskan oleh kreditur;
3. pembaharuan kreditur, yaitu apabila seorang kreditur baru yang ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama yang telah membebaskan debitur.<sup>232</sup>

### 4. Perjumpaan Hutang Atau Kompensasi

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat bersamaan orang tersebut juga berhutang kepada orang yang sama maka menurut undang-undang hutang piutang mereka dapat diperhitungkan atas jumlah yang sama. Ini adalah suatu

<sup>229</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 69

<sup>230</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 156

<sup>231</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 142

<sup>232</sup> Ahmad Miru, Sakka Pati, op. cit., hal. 134

cara penghapusan hutang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan hutang piutang secara timbale balik antara kreditur dan debitur.<sup>233</sup> Menurut Pasal 1426 KUHPerdata, perhitungan itu terjadi dengan sendirinya. Artinya, tidak perlu para pihak menuntut diadakannya perhitungan itu. Untuk perhitungan itu juga tidak diperlukan bantuan dari siapapun.<sup>234</sup>

Terjadinya kompensasi adalah akibat berjumpanya dua pribadi yang sama-sama berkedudukan sebagai debitur antara yang satu dengan yang lain. Yang mewajibkan mereka saling melunasi dan membebaskan diri dari perhutangan. Si A mempunyai tagihan pada B. Lantas pada saat yang bersamaan B mempunyai tagihan pula pada A. dengan demikian, antara A dan B terjadi saling perhutangan hutang, yang mewajibkan mereka membebaskan diri antara satu dengan yang lain. Saling memperhitungkan dan membebaskan diri dari kewajiban antara A dan B ini lah dimaksud dengan kompensasi.<sup>235</sup>

## 5. Percampuran Hutang

Percampuran hutang terjadi akibat keadaan “bersatunya” kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang atau *konfusio*, dan dengan sendirinya pula semua tagihan menjadi terhapus (Pasal 1436 KUHPerdata)<sup>236</sup>. Misalnya seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan, atau si debitur dalam suatu testament ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya. Hapusnya hutang piutang dalam hal percampuran ini, adalah betul-betul “demi hukum” dalam arti otomatis.<sup>237</sup>

## 6. Pembebasan Hutangnya

Penghapusan hutang adalah tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur memenuhi pelaksanaan perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1438 KUHPerdata yang mengatakan, pembebasan/penghapusan hutang tak boleh diduga-duga

<sup>233</sup> Subekti (c), op. cit., hal.72

<sup>234</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 157

<sup>235</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 150

<sup>236</sup> Ibid, hal. 157

<sup>237</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 73

tapi harus dibuktikan. Oleh karena pembebasan hutang tak boleh diduga-duga saja, itulah sebabnya pembebasan hutang tersebut harus merupakan tindakan, namun tindakan tadi bukan karena adanya pembayaran atau atas cara-cara penghapusan perjanjian lain seperti yang diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara.<sup>238</sup> Pembebasan hutang ini harus dengan persetujuan debitur, sebab ada juga kemungkinan seseorang yang berhutang tidak suka dibebaskan dari hutangnya<sup>239</sup>

Jadi, apabila si berpiutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari si berhutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatan hapus.<sup>240</sup>

## **7. Musnahnya Barang Yang Terhutang**

Jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berhutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya<sup>241</sup>.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 KUHPerdara, bahwa perjanjian hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur. Akan tetapi tentang musnahnya atau lenyapnya barang itu harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 dan 1445 KUHPerdara.

## **8. Kebatalan Atau Pembatalan**

Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan atau pun mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, dapat dibatalkan. Pembatalan ini pada umumnya

---

<sup>238</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 159

<sup>239</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 159

<sup>240</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 74

<sup>241</sup> Ibid, hal. 74

berakibat, bahwa keadaan antara kedua pihak dikembalikan seperti pada waktu perjanjian belum dibuat<sup>242</sup>. Hal ini terkait dengan syarat subyektif dan syarat obyektif dalam suatu perjanjian seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Pembatalan tersebut dapat dimintakan dengan dua cara, yaitu secara aktif menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim yang menurut pasal 1454 KUHPerdato dapat dilakukan dalam jangka waktu lima tahun atau menunggu di gugat di depan hakim.<sup>243</sup>

### 9. Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Akibat hukum dari terjadinya syarat batal tersebut menurut Pasal 1265 KUH Perdata adalah kembali pada keadaan semula seolah tidak terjadi perjanjian<sup>244</sup>.

Dalam perikatan dengan syarat batal ini, jika peristiwa yang disyaratkan terjadi maka perikatan menjadi hapus/berakhir (Pasal 1265 KUHPerdato). Contoh: A menempati rumah B, A harus mengosongkan rumah tersebut, jika C anak B pulang dari luar negeri ke Indonesia. Syarat C anak B pulang dari luar negeri ke Indonesia jika terjadi maka perikatan antara A dan B menjadi hapus, dan A berkewajiban menyerahkan rumah tersebut kepada C.<sup>245</sup>

### 10. Lewatnya Waktu

Menurut pasal 1946 KUHPerdato, yang dinamakan lewat waktu atau daluwarsa ialah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan lewatnya waktu, hapuslah perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas, artinya kalau dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim<sup>246</sup>.

<sup>242</sup> Subekti (b), op. cit. hal. 160

<sup>243</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 75-76

<sup>244</sup> Mahdi, Sri Soesilowati et. Al op. cit., hal. 161

<sup>245</sup> Djaja S. Meliala(a), op. cit., hal. 109

<sup>246</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 77

Lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum, yaitu lewat waktu yang menyebabkan seseorang memperoleh hak dan yang menyebabkan berakhirnya suatu perikatan. Dalam hal yang disebutkan pertama, dengan lewatnya waktu maka seseorang mendapatkan suatu hak. Sedangkan pada hal yang disebutkan terakhir, dengan lewatnya waktu maka kreditur kehilangan hak menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur.

## **2.5 Risiko, Wanprestasi dan Keadaan Memaksa(Overmacht)**

### **2.5.1 Risiko**

Kata risiko, berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian<sup>247</sup>. Menyangkut tentang pengalihan risiko dan pembebanan risiko tidak lepas dari masalah kewajiban, apakah kewajiban tersebut dibebankan ke satu pihak saja atau pada kedua belah pihak.

Pasal 1237 KUHPerdara :

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. Jika debitur lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”<sup>248</sup>.

Pasal ini menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian mengenai pemberian suatu barang tertentu, sejak lahirnya perjanjian itu barang tersebut sudah menjadi tanggungan orang yang berhak menagih penyerahannya<sup>249</sup>. Dengan lahirnya perjanjian ini maka telah terjadi pengalihan risiko dari debitur ke kreditur dan membebankan risiko kepada kreditor.

Ketentuan di atas hanya tepat jika diterapkan dalam perjanjian sepihak atau perjanjian yang hanya membebankan kewajiban kepada salah satu pihak sehingga orang yang seharusnya menerima barang yang dijanjikan sudah memikul risiko sejak barang tersebut dijanjikan untuk diserahkan kepadanya.

---

<sup>247</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 144

<sup>248</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1237

<sup>249</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 144

Dalam perjanjian yang membebaskan kewajiban kepada kedua belah pihak atau yang dinamakan perjanjian timbal balik (*wederkerigr-overeenkomst*), secara umum ketentuan tentang risiko dapat kita lihat dalam pada Pasal 1545 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memnuhi perjanjian, dpat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar<sup>250</sup>.”

Pasal ini menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik dimana risiko disini diletakkan ke atas pundak si pemilik barang sendiri, dan hapusnya barang sebelum penyerahan membawa pembatalan perjanjian<sup>251</sup>.

Akan tetapi dalam hal suatu perjanjian jual beli, Pasal 1460 KUHPerdara menyatakan bahwa dalam hal suatu perjanjian jual beli mengenai suatu barang yang sudah ditentukan sejak ditutupnya, perjanjian barang itu sudah menjadi tanggungan si pembeli, meskipun ia belum diserahkan dan masih berada di tangan si penjual. Dengan demikian, jika barang itu hapus bukan karena salahnya si penjual, si penjual masih tetap berhak untuk menagih harga yang belum dibayar. Ini harus dipandang sebagai pengecualian dari ketentuan umum perjanjian timbal balik. <sup>252</sup>

### 2.5.2 Wanprestasi

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.<sup>253</sup> Seorang debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena telah lalai dari kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>254</sup>

<sup>250</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1545

<sup>251</sup>Subekti (b), op. cit., hal. 145

<sup>252</sup>Ibid, hal. 145-146

<sup>253</sup>M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 60

<sup>254</sup>Subekti (b), op. cit., hal. 147

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :<sup>255</sup>

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Subekti, hukuman atau sanksi bagi debitur yang wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) ada 4 macam yaitu :

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. peralihan risiko;
- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Karena wanprestasi mengakibatkan suatu ancaman sanksi atau hukuman, untuk membawa ke muka hakim dalam persidangan harus ditetapkan lebih dahulu apakah si debitur melakukan wanprestasi dan bila itu disangkal oleh si debitur, maka hal tersebut harus dapat dibuktikan sebaliknya.

Pasal 1238 KUHPerdara menerangkan tentang cara memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai. Teguran ini harus dengan surat perintah yaitu suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan dan akta sejenis yang oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis.<sup>256</sup>

Akibat hukum wanprestasi menurut KUHPerdara yaitu :

1. Debitur diharuskan membayar ganti-rugi(Pasal 1243 KUHPerdara),
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara),
3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian atau pemenuhan perjanjian disertai ganti-rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).<sup>257</sup>

<sup>255</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 45

<sup>256</sup> Ibid, hal. 46

<sup>257</sup> Djaja S. Meliala(a), op. cit., hal. 100-101

Subekti menjelaskan arti biaya, rugi, dan bunga, sebagai berikut :

1. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak;
2. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
3. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

### 2.5.3 Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa/*overmach/force majeure* ialah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Suatu keadaan dapat dikatakan “keadaan memaksa” adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja, dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa dalam arti debitur terpaksa tidak dapat menepati janjinya<sup>258</sup>. Menurut Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, dalam keadaan memaksa/ *overmach/force majeure*, debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Keadaan memaksa menurut Subekti berdasarkan sifatnya dibagi :

1. Keadaan memaksa bersifat mutlak (*absolute*),  
Suatu keadaan dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjian tersebut. Misalnya, bencana alam yang menyebabkan barang hancur.
2. Keadaan memaksa bersifat tak mutlak (*relatif*).  
Suatu keadaan di mana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar dari hak si berhutang. Misalnya, harga barang yang masih harus didatangkan oleh si penjual, sekonyong-konyong membubung sangat tinggi atau peraturan yang melarang barang tersebut untuk didatangkan<sup>259</sup>.

<sup>258</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 56

<sup>259</sup> Subekti (b), op. cit., hal. 150-151





### **BAB 3**

## **PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

#### **3.1. Pengertian Pemberian Kuasa**

Semakin meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang, ada kalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh atas harta miliknya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan atas nama dari orang yang meminta bantuannya. Dari kenyataan ini terlihat, adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan suatu kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut juga dengan nama pemberian kuasa.

Disadari maupun tidak, pemberian kuasa sudah biasa dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari walaupun dilakukan dalam cara yang sangat sederhana dan tanpa ada perjanjian tertulis.

### 3.1.1 Pengertian Pemberian Kuasa

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan pengertian pemberian kuasa sebagai berikut.

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Yang dimaksud dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa<sup>260</sup>.

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdata, adalah persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa; guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama” si pemberi kuasa. Dari pengertian yang tersebut, sifat pemberian kuasa tiada lain dari pada mewakili atau perwakilan.<sup>261</sup>

Pemberian kuasa itu menerbitkan “perwakilan”<sup>262</sup>, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti ini ada yang dilahirkan oleh undang-undang dan ada oleh suatu perjanjian.

Atas dasar ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata maka dapat diambil kesimpulan bahwa unsur dari pemberian kuasa adalah :

1. pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;

<sup>260</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal. 141

<sup>261</sup> M. Yahya Harahap(a), *op. cit.*, hal. 306

<sup>262</sup> Subekti (c), *op. cit.*, hal. 141

2. adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
3. adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas bahwa pemberian kuasa harus berupa “menyelenggarakan suatu urusan”, dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu karena perbuatan hukum itulah yang bisa dikuasakan kepada orang lain.

Dalam pemberian kuasa, orang yang telah diberikan kepadanya kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum maka apa yang dilakukannya dalam pengurusan tersebut adalah atas nama orang yang memberikan kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban menjadi hak dan kewajiban pemberi kuasa.

### 3.1.2 Jenis Pemberian Kuasa

Pasal 1793 KUHPerdata menyatakan dari cara pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima, yaitu dengan memakai :

#### 1. Akte Umum

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta otentik.

Adapun yang dimaksud dengan Akta Otentik, dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdata :

“Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat”<sup>263</sup>

---

<sup>263</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1868

Dari perumusan Pasal ini, artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan dan di muka pejabat umum yaitu Notaris.

## 2. Tulisan Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan surat dibawah tangan adalah pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu diletakkan didalam suatu surat diatas segel dan hanya dibuat oleh para pihak tanpa melalui seorang pejabat umum. Pemberian kuasa ini.

Dengan kekuatan pembuktiannya terletak pada segi pengakuan saja, kalau diakui maka akan menjadi bukti yang sempurna, namun apabila disangkal maka orang yang mempergunakannya harus membuktikan kebenarannya. Tulisan dibawah tangan ini apabila didaftarkan atau dicatat pada pejabat umum/Notaris dapat ditingkatkan menjadi akta otentik.

## 3. Sepucuk Surat

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat tidak diatas segel yang juga memuat persetujuan yang dinyatakan antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

## 4. Lisan

Pemberian kuasa yang dilakukan dengan diucapkan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan selanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh penerima kuasa.

## 5. Secara Diam-Diam

Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

Pasal 1795 KUHPerdata menyatakan dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dengan cara, yaitu :

#### 1. Pemberian Kuasa Khusus

Pasal 1795 KUHPerdata menyatakan :

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”<sup>264</sup>

Pemberian kuasa secara khusus ini berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh si kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja. Umpamanya hanya untuk menjual sebuah rumah, atau untuk menggugat seseorang tertentu saja.<sup>265</sup>

#### 2. Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa umum yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang isi atau substansi luasnya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

Pasal 1796 ayat (1) KUHPerdata menyatakan :

“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan”.<sup>266</sup>

Menurut Pasal ini, kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu :

1. melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
2. pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya;

<sup>264</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1795

<sup>265</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 309

<sup>266</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1796 ayat (1)

3. dengan demikian titik berat kuasa umum, hanyalah meliputi perbuatan dan pengurusan kepentingan pemberi kuasa<sup>267</sup>.

Dengan demikian, dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

### 3.1.3. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa

Pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian yang bersifat timbal balik, tentunya menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuatnya.

#### a. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa

Hak-hak pemberi kuasa diatur dalam KUHPerdota sebagai berikut :

1. Pasal 1792 KUHPerdota menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak menuntut pelaksanaan kuasa itu,
2. Pasal 1795 KUHPerdota menyatakan pemberi kuasa berhak mengatur tentang luasnya kuasa yang diberikan, yang dapat dilihat dari perjanjian. Apakah bersifat umum ataukah bersifat khusus,
3. Pasal 1799 KUHPerdota menyatakan pemberi kuasa berhak menggugat segala kecurangan yang dilakukan oleh si penerima kuasa , dan mencabut kedudukan si penerima kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh si penerima kuasa,

Kewajiban-kewajiban pemberi kuasa diatur dalam KUHPerdota sebagai berikut :

1. Pasal 1807 KUHPerdota menyatakan bahwa si pemberi kuasa terikat untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat, berdasarkan kekuasaan yang telah ia kuasakan kepada si penerima kuasa,
2. Pasal 1808 KUHPerdota menyatakan bahwa si pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa dan upah yang telah diperjanjikan,

---

<sup>267</sup> M. Yahya Harahap(b), Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, cet. ke-1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 6

3. Pasal 1809 KUHPerdara menyatakan si pemberi kuasa wajib memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa dan penerima kuasa telah berbuat hati-hati,
4. Pasal 1810 KUHPerdara menyatakan si pemberi kuasa wajib membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.

b. Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa

Hak-hak penerima kuasa diatur dalam KUHPerdara sebagai berikut :

1. Pasal 1808 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk persekot dan biaya yang telah dikeluarkannya dalam melaksanakan kuasa tersebut dan upah yang telah diperjanjikan,
2. Pasal 1809 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa berhak atas ganti rugi atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa dan ia telah berbuat hati-hati,
3. Pasal 1810 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkannya, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut,
4. Pasal 1812 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk menahan segala kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, selama penerima kuasa belum memperoleh pembayaran atas apa yang telah dilakukan atau selama kewajiban-kewajiban dari pemberi kuasa belum dipenuhi hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa.

Kewajiban-kewajiban penerima kuasa diatur dalam KUHPerdara sebagai berikut :

1. Pasal 1800 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaksanakan tugasnya selama belum dibebaskan sebagai kuasa dan bertanggung jawab mengenai kerugian dan bunga yang mungkin timbul karena ia tidak melaksanakan tugasnya. Serta menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu

- pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan.
2. Pasal 1801 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukan secara sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
  3. Pasal 1802 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaporkan dan membuat perhitungan pertanggungjawaban atas segala sesuatu yang dilakukannya sehubungan dengan pelaksanaan tugas yang dilimpahkan kepadanya.
  4. Pasal 1803 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa dapat/boleh melimpahkan wewenang yang diterimanya dari si pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan perwakilan yang diberikannya. Hak seorang penerima kuasa untuk menunjukkan seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, dinamakan hak substitusi.<sup>268</sup>

#### **3.1.4 Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lain, persetujuan pemberian kuasa dapat juga berakhir secara sepihak dan bisa juga berakhir oleh karena sesuatu peristiwa. Pengaturan tentang berakhirnya pemberian kuasa terdapat didalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara.

Pasal 1813 KUHPerdara menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir, yaitu :

- a. penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. pemberitahuan penghentiannya kuasanya oleh pemberi kuasa;
- c. meninggalnya salah satu pihak;
- d. pemberi kuasa atau penerima berada di bawah pengampuan; atau
- e. pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- f. kawinnya perempuan yang memberi atau menerima kuasa.

---

<sup>268</sup> Subekti (a), op. cit., hal. 147



Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan, dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>269</sup>

Pasal 1814 KUHPerdara menyatakan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala dikehendaki dan ada alasan untuk itu serta memberitahukan waku penghentian yang cukup. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan perantara hakim.

Pasal 1815 KUHPerdara menyatakan agar penarikan kuasa tersebut berakibat kepada pihak ketiga maka penarikan tersebut harus diberitahukan kepada pihak ketiga. Dengan demikian agar pencabutan kuasa ini bisa juga berakibat kepada pihak ketiga, dan juga untuk menghindari ikatan-ikatan perjanjian yang dibuat si penerima kuasa kepada pihak ketiga, haruslah pencabutan tersebut dilakukan secara terbuka. Sehingga pihak ketiga secara luas dapat mengetahuinya<sup>270</sup>. Dengan pemberitahuan secara terbuka ini, si pemberi kuasa dapat menuntut penerima kuasa yang melakukan tindakan-tindakan tanpa dasar hukum.<sup>271</sup>

Pencabutan kuasa dapat dilakukan secara diam-diam, Pasal 1816 KUHPerdara menyatakan pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut.

Pasal 1817 KUH Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa dapat melepaskan kuasa yang diterimanya. Pelepasan ini dilakukan dengan cara memberitahukannya kepada pemberi kuasa dengan syarat tidak dilakukan pada waktu yang tidak layak yaitu pada waktu yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pemberi kuasa atau jika kuasa tersebut diteruskan maka akan menyebabkan penerima kuasa mengalami kerugian.<sup>272</sup>

Pasal 1818 KUHPerdara menyatakan bahwa dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia dan si kuasa tidak tahu hal itu, dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatan itu tetap sah. Ahli waris pemberi kuasa tetap terikat atas perjanjian kuasa

---

<sup>269</sup> Subekti (a), op. cit., hal. 151

<sup>270</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 313

<sup>271</sup> Subekti (a), op. cit., hal. 153

<sup>272</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 314

tersebut. Jika pihak ketiga tidak mengetahui kematian pemberi kuasa, maka perikatan yang dilakukan penerima kuasa dan pihak ketiga tersebut dianggap sah dan berharga.

Pasal 1819 KUHPerdota menyatakan kalau yang meninggal dunia adalah penerima kuasa, maka para ahli warisnya harus memberitahukan kepada pemberi kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa. Jika ahli waris ini lalai tidak memberitahukan kematian tersebut kepada pemberi kuasa maka ahli waris tersebut wajib menanggung berupa penggantian biaya, kerugian dan pembayaran bunga.

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa terdapat didalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdota, ternyata diluar cara tersebut masih terdapat cara lain, yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan lewatnya tenggang waktu tersebut, dan pemberian kuasa dengan syarat tertentu, dimana pemberian kuasa berakhir jika terpenuhi syarat untuk itu<sup>273</sup>.

### **3.2.Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

#### **3.2.1 Pengertian Jual Beli**

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang berbunyi :

“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”

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>274</sup>.

---

<sup>273</sup> Wirjono Prodjodikorao, Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, (bandung: Sumur Bandung, 1981), hal. 153

<sup>274</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 79

Sedangkan menurut M.Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun KUHPerdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata yaitu dalam bentuk kewajiban dalam palangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.<sup>275</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme, yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai harga dan barang. Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata.<sup>276</sup> Jadi perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila dua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan.

Bahwa apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Kalau begitu yang dapat dijadikan objek jual beli ialah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda yang dapat dilihat

---

<sup>275</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 7

<sup>276</sup> Subekti (a), *op. cit.*, hal. 2

wujudnya. Tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.<sup>277</sup>

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut KUHPerdara adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatori saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 KUHPerdara menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>278</sup>

Dari pengertian jual beli tersebut diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>279</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Tentang kewajiban pihak penjual ini menurut Pasal 1474 KUHPerdara, ada dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan serta menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

Yang memindahkan hak milik adalah suatu perbuatan hukum yang dinamakan atau disebut sebagai “penyerahan” (*levering*) secara yuridis. Adapun penyerahan berbeda-beda menurut macamnya barang yang akan diserahkan, menurut KUHPerdara ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu <sup>280</sup>:

1. Penyerahan barang bergerak

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUHPerdara),

2. Penyerahan barang tak bergerak

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT (Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997),

3. Penyerahan piutang atas nama

---

<sup>277</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 182

<sup>278</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 80

<sup>279</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 181

<sup>280</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 79

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta “cessie”, Pasal 613 KUHPerdara).

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.<sup>281</sup> Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbendaan.

Mengenai ongkos penyerahan barang diatur dalam Pasal 1476 KUHPerdara menyatakan bahwa biaya penyerahan barang ditanggung oleh si penjual dan biaya pengambilan barang di pikul oleh si pembeli, kecuali jika tidak diperjanjikan sebaliknya. Maksudnya bahwa kedua belah pihak dapat membuat aturan lain yang mengatur masalah ongkos penyerahan barang, karena dalam praktek adakalanya semua ongkos penyerahan baik penyerahan maupun pengambilan semua ditanggung oleh pembeli.

Adapun kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian barang seperti dimaksud dalam Pasal 1513 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian. Harga disini menurut Subekti adalah sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual beli.<sup>282</sup>

Khusus jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka membantu pelaksanaan pendaftaran tanah kepala kantor dibantu oleh PPAT. Pasal 2 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa PPAT salah satu tugasnya adalah membuat Akta Jual Beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Dan agar dapat didaftarkan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997, Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan

---

<sup>281</sup> Subekti (a), op. cit., hal. 17

<sup>282</sup> Ibid., hal. 21

nama Akta Jual Beli. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering).<sup>283</sup>

### 3.2.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pasal 1313 KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPdata memiliki sifat terbuka artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sifat terbuka ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian.

Tetapi keterbukaan ini dibatasi dalam Pasal 1337 KUHPdata, pembatasan tersebut yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah :

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian,
2. kecakapan para pihak dalam perjanjian,
3. suatu hal tertentu,
4. suatu sebab yang halal.

Menurut Subekti, sistem terbuka dari hukum perjanjian itu, juga mengandung pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam Undang-Undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu KUHPdata dibentuk<sup>284</sup>. Jadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada.

Jual beli merupakan salah satu cara yang sering dilakukan oleh pihak yang menginginkan suatu tanah dalam proses jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk

---

<sup>283</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 182

<sup>284</sup> Subekti (c), op. cit., hal. 14

pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).<sup>285</sup>

Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang(bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan<sup>286</sup>.

Dalam transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli ada kalanya mengalami hambatan untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dihadapan PPAT, biarpun antara penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju, ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi persyaratan tersebut baik segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak dapat dilakukan pada saat itu juga. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan PPAT pada saatnya nanti.

Hal-hal yang menyebabkan dibuatnya PPJB, antara lain :

1. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan,

---

<sup>285</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 182

<sup>286</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. ke-2(Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 77

2. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan,
3. Sertifikat sudah atas nama penjual tetapi harga belum dibayar tunai atau dengan kata lain dibayar secara mengangsur,
4. Sertifikat sudah atas nama penjual dan harga sudah dibayar tunai tetapi persyaratan belum lengkap.

PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerduta yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerduta sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli di hadapan PPAT.

PPJB biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli biasanya dimuat janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual beli dihadapan PPAT.

PPJB dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 KUHPerduta, dimana berdasarkan isi Perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual beli di hadapan PPAT atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan tanah nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi, sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah berikut bangunan pada suatu perumahan disebutkan bahwa para pihak akan melaksanakan atau menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila pihak penjual sudah melakukan pemecahan sertipikat atas unit bangunan.



Dalam prakteknya banyak para pembeli lebih menyukai jual beli hak atas tanah dengan memakai PPJB, oleh karena dengan adanya PPJB maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan gampang. Dengan demikian maka pihak pembeli akan mendapat keuntungan berupa selisih harga jual beli hak atas tanah dengan harga pengalihan dan sekaligus dapat melakukan penghindaran atas biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum dengan menghindari kewajiban atas BPHTB serta akan merugikan keuangan Negara.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang masih diikat dengan akta PPJB maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Adapun landasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah :

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun.<sup>287</sup>
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun,
3. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak.

### 3.2.3 Tanah Sebagai Obyek Jual Beli

Bahwa apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berwujud benda/barang (zaak). Bertitik tolak dari pengertian benda/barang ialah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek "harta benda" atau "harta kekayaan". Kalau begitu yang dapat dijadikan objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang bersifat terang, tunai, dan nyata. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka berakhirilah pluralisme di bidang hukum tanah Indonesia. UUPA menciptakan unifikasi di bidang Hukum Tanah Nasional yang didasarkan pada Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adapt (Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960). Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>287</sup> Indonesia , Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No.16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3317

Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) menghapus juga Buku Ke-II KUHPerdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan pelaksanaannya PP Nomor 10 tahun 1961 yang sudah digantikan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).

PPAT berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum jual beli atas tanah dihadapan PPAT memenuhi syarat terang, para pihak membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual ke pembeli dengan disertai pembayarannya, telah memenuhi syarat nyata dan syarat tunai. Dengan demikian ketiga sifat jual beli berdasarkan hukum adat yaitu terang, tunai dan nyata telah terpenuhi.

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka

akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>288</sup>

Demikian juga menurut PP No. 24 Tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang bewenang, yakni PPAT.<sup>289</sup> Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering).<sup>290</sup> Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPdata menyatakan :

“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakainya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika ada.”

Jadi penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena dalam Pasal 1482 KUHPdata menyatakan bahwa :

“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.”

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana penjual berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain berjanji untuk membayar. Jadi baru dianggap terciptanya suatu perikatan-perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang bersifat obligatoir, jual beli ini belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkan hak milik atas barang yang dijual.<sup>291</sup>

---

<sup>288</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 cet. ketujuh, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.298

<sup>289</sup> Pasal 37 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>290</sup> M. Yahya Harahap(a), *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hal. 182. Lihat juga Subekti (c), *Hukum Perjanjian*, cet. Ke-12 ( Jakarta : Intermasa, 1990), hal. 79. Subekti (a), *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1984), hal. 11

<sup>291</sup> Subekti (c), *op. cit.*, hal. 80

Dalam jual beli tanah dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi,<sup>292</sup> bentuk jual beli harus dilaksanakan dengan akta jual beli, tujuan akta itu Hanya sekedar mensejajarkan jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*)<sup>293</sup>.

Menurut KUHPerdato jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457 KUHPerdato. Sedangkan menurut Pasal 1458 KUHPerdato Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.<sup>294</sup> Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*yuridis levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan.

Dalam KUHPerdato juga disebutkan bahwa Penyerahan benda tak bergerak dilakukan dengan suatu akta otentik, sebagaimana juga yang terdapat pada pasal 612 sampai 620 KUHPerdato, atau dapat dikatakan bahwa kepemilikan suatu benda tak bergerak harus dibuktikan dengan surat atau akta tertentu dan pihak lain memberikan pengakuan atas kepemilikan tersebut.

#### 3.2.4 Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan dan menikmati tanahnya dengan leluasa dalam arti bahwa ia berhak untuk menguasai, menggunakan,

---

<sup>292</sup> Ibid., hal. 79

<sup>293</sup> M. Yahya Harahap(a), *op. cit.*, hal. 182

<sup>294</sup> Maria Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta:Andi Offset, 1982), hal. 53-54

mengambil manfaat, dan termasuk juga untuk mengalihkan terhadap suatu bidang tanah tersebut asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang berlaku. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu penerima hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak disebut sebagai peralihan hak.

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah dan seterusnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam prakteknya seringkali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat calon penjual dan calon pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah belum dapat langsung melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>295</sup>

Oleh karena untuk melakukan peralihan hak atas tanah, terdapat syarat-syarat formal yang harus dipenuhi, yakni syarat-syarat umum terdiri dari sertipikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk (KTP), dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir, serta bukti pembayaran PPh final untuk penjual dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk pembeli<sup>296</sup>.

Dalam transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli ada kalanya mengalami hambatan untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dihadapan PPAT, biarpun antara penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju, ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi persyaratan tersebut baik segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

---

<sup>295</sup> Indonesia (b), Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

<sup>296</sup> J. Kartini Soedjendro, Perjanjian Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, cet.1, (Yogyakarta: Kanisius, 2001) hal. 122

PPJB tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas tanah tidak dapat dilakukan pada saat itu di hadapan PPAT. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan PPAT pada saatnya nanti semua syarat-syarat terpenuhi.

Dalam PPJB ini dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta Perikatan Jual Beli tersebut dan bukan akta jual beli mengingat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli. Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait.

Biasanya dalam pembuatan PPJB selalu diikuti dengan pemberian kuasa, untuk menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain jangan sampai penjual mengalihkan kepada pihak lain. Apabila nanti syarat-syarat telah terpenuhi para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli berjanji akan melangsungkan perjanjian jual beli sesuai peraturan perundang-undangan yaitu dengan akta jual beli dihadapan PPAT.

Pada saat ini banyak ditemukan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang dibuat baik dalam bentuk akta dibawah tangan maupun notariil dalam surat atau akta tersendiri maupun bersamaan dengan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris, baik dengan judul Kuasa ataupun Kuasa Menjual. Pemberian kuasa ini pada dasarnya bukan disebabkan karena pihak pemberi kuasa tidak cakap melakukan perbuatan hukum, atau bilapun ia cakap ia tidak berkeinginan untuk mewakilkan tindakan hukum atas tanahnya kepada penerima kuasa.

Secara etimologi pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPdata dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberi pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa<sup>297</sup>.

---

<sup>297</sup>Komar andasasmita, notaries II : Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya, (Ikatan Notaries Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hal. 483

Istilah kuasa mutlak dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah<sup>298</sup> jo. Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>299</sup>. Kuasa mutlak tidak dikenal didalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam dictum keduanya<sup>300</sup>:

“a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya<sup>301</sup>.”

Pengertian kuasa mutlak dalam instruksi diatas, adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur :

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Berdasarkan pada uraian tersebut, pengertian kuasa mutlak dapat dikatakan bahwa penerima kuasa mempunyai hak penuh untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap obyek yang bersangkutan, artinya penerima kuasa dapat bertindak seakan-akan selaku pemilik yang sah dari obyek yang bersangkutan. Atau denga kata lain, penjual tanah masih resmi disebut sebagai pemilik hak atas tanah itu, meskipun yang sesungguhnya memiliki adalah pemegang surat kuasa mutlak.

Tindakan seperti ini jelas akan mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah oleh pemerintah, terlebih lagi dalam prakteknya, kuasa mutlak selalu

<sup>298</sup> Departemen Dalam Negeri, Instruksi Mendteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Inmendagri No. 14 Tahun 1982

<sup>299</sup> Indonesia (b), Peraturan Pemerintah tentang Pandaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

<sup>300</sup> Herlien Budiono, “Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.”Renvoi Tahun Keempat No. 6.42.IV (November 2006), hal 68-74

<sup>301</sup> Departemen Dalam Negeri, Instruksi Mendteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Inmendagri No. 14 Tahun 1982

mengandung unsur pemerkosaan terhadap pihak yang lemah ekonominya oleh pihak-pihak yang kuat dan manipulasi terhadap peraturan perundang-undangan, misalnya undang-undang perpajakan, dimana sejak diberlakukannya Undang-undang nomor 21 Tahun 1997 yang diubah dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan dilandasi kewajiban kenegaraan dalam rangka peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan. Pemerintah mengenakan pajak terhadap setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan surat kuasa mutlak ini, pembeli berusaha menyasati keharusan pembayaran pajak BPHTB karena apabila nanti tanah tersebut dijual kembali maka ia tidak perlu membayar pajak BPHTB.

Pemberian kuasa seperti ini tidak diatur didalam KUHPerdota, namun diakui didalam lalu lintas bisnis dimasyarakat. Pemberian kuasa mutlak ini adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang, kesesuaian baik dan ketertiban umum(Pasal 1337 KUHPerdota).

Pasal 1792 merumuskan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama” si pemberi kuasa.<sup>302</sup> Dengan kekuasaan dari pemberi kuasa tersebut maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.

Tapi pemberian wewenang ini pun dibatasi seperti yang disebutkan dalam Pasal 1797 KUHPerdota menyatakan bahwa si penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik atau pemegang haknya. Pasal 1813 KUHPerdota menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir dengan ditariknya kembali kuasa, penghentian pemberian kuasa dengan pemberitahuan, meninggalnya si pemberi kuasa,

---

<sup>302</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 306



pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa. Maka pemberian kuasa yang dimaksudkan dalam KUHPerdara adalah pemberian kuasa di dibatasi atau tidak mutlak.

Istilah kuasa mutlak pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Pemberian surat kuasa adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik. Kebebasan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian kuasa. Tetapi penegakkan asas kebebasan berkontrak, termasuk perjanjian pemberian kuasa, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan.

Pemberian kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982. Meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk Instruksi Menteri, dalam konstelasi perundang-undangan ia tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum public yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah.

#### **BAB 4**

### **ANALISA HUKUM KEBERADAAN KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn)**

Universitas Indonesia

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah adalah pewarisan. Perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah diantaranya jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, maka diharapkan tidak ada lagi dualisme hukum dalam bidang pertanahan. Namun demikian, pada kenyataannya dalam praktek hal tersebut tidaklah mudah untuk dicapai. Terbukti dengan masih banyaknya kasus yang terjadi berkaitan dengan peralihan hak dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah.

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dilakukan oleh para pihak harus dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).<sup>303</sup> Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPdata menyatakan “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakainya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.” Jadi penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertipikatnya.<sup>304</sup>

Sekarang dalam praktek sehari-hari, orang banyak melakukan transaksi jual beli dalam hal tanah dan bangunan menggunakan PPJB, mengapa sebagian orang memilih membuat PPJB bukan langsung melakukan jual beli dengan membuat AJB. Hal ini dikarenakan karena ada beberapa penyebab, salah satunya ialah pajak-pajak yang harus dibayar seperti Pajak Bumi dan Bangunan, PPh bagi penjual dan BPHTB bagi pembeli.

PPJB tersebut dilakukan oleh karena belum terpenuhinya syarat-syarat perpajakan yang menyebabkan jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak dapat dilakukan pada saat

---

<sup>303</sup> M. Yahya Harahap(a), *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hal. 182. Lihat juga Subekti (c), *Hukum Perjanjian*, cet. Ke-12 ( Jakarta : Intermasa, 1990), hal. 79. Subekti (a), *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1984), hal. 11

<sup>304</sup> Andrian Sutedi(b), *Kekuatan Hukum berlakunya sertifikat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hal. 74

itu juga. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan PPAT pada saatnya nanti.

PPJB biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli biasanya dimuat janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual beli dihadapan PPAT.

Dalam PPJB ini dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta Perikatan Jual Beli tersebut dan bukan akta jual beli mengingat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli. Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait.

Biasanya dalam pembuatan PPJB selalu diikuti dengan pemberian kuasa, untuk menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain jangan sampai penjual mengalihkan kepada pihak lain. Apabila nanti syarat-syarat telah terpenuhi para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli berjanji akan melangsungkan perjanjian jual beli sesuai peraturan perundang-undangan yaitu dengan akta jual beli dihadapan PPAT.

Pada saat ini banyak ditemukan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang dibuat baik dalam bentuk akta dibawah tangan maupun notariil dalam surat atau akta tersendiri maupun bersamaan dengan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris, baik dengan judul Kuasa ataupun Kuasa Menjual. Pemberian kuasa ini pada dasarnya bukan disebabkan karena pihak pemberi kuasa tidak cakap melakukan perbuatan hukum, atau bilapun ia cakap ia tidak berkeinginan untuk mewakilkan tindakan hukum atas tanahnya kepada penerima kuasa.

Berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dengan PPJB yang diikuti pemberian kuasa menjual, dalam skripsi ini dianalisis Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn.

#### **4.1 Para Pihak**

Para pihak yang bersengketa dalam perkara Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn adalah antara Hartono Ali Alias Wirya dan Ny. Linah sebagai para penggugat melawan Jayadi HM sebagai tergugat ke-1 dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat

sebagai tergugat ke-2. Sengketa dimulai dari jual beli tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere, Gambar Situasi Nomor 33527/1997 tanggal 06 Desember 1997, terdaftar atas nama Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai pembeli.

Pada tanggal 07 April 2005 Hartono Ali Alias Wirya selaku penjual dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat selaku pembeli membuat perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dalam Nomor 17 A, yang salah satu isinya menyatakan bahwa berhubung pajak-pajak yang belum dibayar, maka mendahului pelaksanaan Jual Beli dihadapan PPAT, terlebih dahulu disepakati untuk dibuat PPJB, serta Pemberian kuasa menjual dari Hartono Ali Alias Wirya selaku penjual kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat selaku pembeli.

Pemberian kuasa menjual ini dibuat tersendiri dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 17 B menyatakan Hartono Ali Alias Wirya selaku penjual kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat selaku pembeli bahwa ini tidak terpisahkan antara Kuasa Menjual dengan PPJB dan pemberian kuasa ini tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga.

## 4.2 Gugatan Para Penggugat

Pada tanggal 31 Oktober 2005 Hartono Ali Alias Wirya dan Ny. Lintah mengajukan gugatan secara tertulis yang didaftar pada Kepaniteraan pengadilan Negeri Cibinong. Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Jayadi HM sebagai TERGUGAT ke-1 datang kerumah penggugat mau meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere karena ada keperluan/kepentingan, dengan janji akan mengembalikan sertifikat tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan, atas penjelasan tergugat ke-1 serta janji tersebut, penggugat percaya dan menyerahkan Sertifikat penggugat.

Bahwa kemudian ternyata sampai waktu yang dijanjikan, tergugat ke-1 tidak mengembalikan Sertifikat PENGUGAT tersebut walaupun penggugat telah berusaha berulang kali menghubunginya untuk menanyakan langsung Sertifikat tersebut.

Selanjutnya Para penggugat diajak tergugat ke-1 untuk menghadap Notaris PPAT H.M. Afdal Gazali, SH yang beralamat Jalan Pulo Tanjung Nomor 45 A, Jakarta Selatan, di Kantor Notaris tersebut para penggugat menanda tangani surat perjanjian yang para penggugat tidak tahu isinya dan juga tidak memegang salinannya.

Bahwa dalam perikatan perjanjian mana posisinya para penggugat dan tergugat ke-1 disatu pihak, tergugat ke-2 dilain pihak. Setelah menanda tangani surat perjanjian tersebut Para Penggugat dan tergugat ke-1 mendatangi tergugat ke-2 dikantornya, ditempat itu tergugat ke-2 menyerahkan uang sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah), uang tersebut diterima langsung oleh tergugat ke-1.

Bahwa tergugat ke-1 dibebani juga utang Baapak Mustaqi, kepada tergugat ke-2 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang harus dipertanggung jawabkan oleh tergugat ke-1, jadi jumlah uang seluruhnya sebanyak Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), uang sejumlah tersebut harus dikembalikan dalam tempo / jangka waktu 6 (enam) bulan.

Bahwa kemudian ternyata sampi dibuatnya surat gugatan ini, tergugat ke-1 belum mengembalikan uang tergugat ke-2 yang dipergunakannya tersebut kepada tergugat ke-2, walaupun pengugat telah berusaha berulang kali mengingatkannya

dan juga memberi teguran, akan tetapi teguran tersebut sama sekali tidak memperoleh perhatian.

Bahwa atas kelalaian tergugat ke-1 untuk membereskan permasalahan tersebut, dimana tergugat ke-2 mendesak meminta agar para penggugat harus mengosongkan rumah tinggal para penggugat dengan catatan bahwa rumah tersebut diatas Vide Sertifikat SHM Penggugat tersebut diatas di klaimnya adalah telah hak milik tergugat ke-2.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, para penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan perjanjian yang dibuat Notaris H.M. Afdal Gazali, SH tidak ada kekuatan hukum, menyatakan perjanjian yang ditanda tangani oleh Para Penggugat, Tergugat ke-1 dan Tergugat ke-2 tidak ada kekuatan hukum, batal karenanya, menghukum tergugat ke-1 untuk membayar/mengembalikan uang tergugat ke-2 sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang disanggupinya untuk diserahkan kepada Tergugat ke-2 secara kontan dan sekaligus, memerintahkan tergugat ke-1, tergugat ke-2 dan atau siapa saja yang memegang/mengusai/memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere untuk diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat serta menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara.

#### **4.3 Jawaban Para Tergugat**

Atas gugatan tersebut, David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai tergugat ke-2 mengajukan eksepsi dengan dalil gugatan tersebut tidak jelas karena tanpa menyebut nomor dan tanggal dari akte perjanjian yang dibuat serta nama tergugat ke-2 dalam surat gugatan disebut David A. Hadiningrat sedangkan tertuang di Akte PPJB dan akte Kuasa Menjual disebut nama tergugat ke-2 adalah Adinyoto Hadiningrat hal tersebut membuat gugatan para penggugat tidak jelas/kabur/obsuur libel.

Gugatan Hartono Ali Alias Wirya dan Ny. Linah salah alamat, karena tidak sesuai dengan hubungan hukum yang ada. Perjanjian yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, SH, Notaris di Jakarta, yang ada kaitannya dengan tanah seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Cinere yang terdaftar atas nama Penggugat ke-1 berikut segala sesuatu yang

ada di atasnya, terletak di Jalan Lereng Indah Rt. 01 Rw. 12 Kelurahan Cinere Kecamatan Sawangan, Kota Depok, adalah Akte PPJB antara Penggugat ke-1 dengan mendapat persetujuan dari isterinya (Penggugat ke-2) dengan tergugat ke-2 yang kemudian diikuti pemberian Kuasa Menjual dari Penggugat ke-1 dengan mendapat persetujuan dari isterinya (Penggugat ke-2) kepada Tergugat ke-2, tertuang dalam Akte Kuasa Menjual.

Dengan telah dibuatnya akte PPJB jo Akte Kuasa Menjual, Penggugat ke-1 dengan diketahui Isterinya (Penggugat ke-2) telah menerima uang Rp. 350.000.000,- (tiga ratur lima puluh juta rupiah) dari Tergugat ke-2 sebagai pembayaran lunas harga tanah seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Cinere berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, sesuai dengan kwitansi pembayaran tanggal 07 April 2005. Sedangkan Tergugat ke-1 hanyalah sebagai saksi.

Kemudian dalam rekonvensi David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai tergugat ke-2 mendalilkan bahwa Hartono Ali Alias Wirya adalah pemilik tanah seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dan menjualnya kepada dirinya dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratur lima puluh juta rupiah), namun karena pada waktu itu pajak-pajak belum dibayar, maka agar antara David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai pembeli dan Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual tidak saling ingkar janji, mendahului pelaksanaan Jual Beli dihadapan PPAT membuat perjanjian di hadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH.

Sebagai perjanjian pendahulu maka dibuat Akte PPJB Nomor 17 A tanggal 07 April 2005 antara Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual dengan mendapat persetujuan dari Isterinya Ny. Linah dengan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai pembeli, yang kemudian diikuti dengan pemberian Kuasa Menjual dari Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual dengan mendapat persetujuan dari Isterinya Ny. Linah dengan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai pembeli, tertuang dalam Akte Kuasa Menjual Nomor 17 B tanggal 07 April 2005.

Hingga saat ini Hartono Ali Alias Wirya belum memenuhi kewajibannya yaitu belum membayar PBB terhutang atas tanah tersebut sampai dengan tanggal 07 April 2005, belum membayar PPh, yang menjadi beban Hartono Ali Alias Wirya sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Akte PPJB. Serta menyerahkan tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya kepada saya.

Akibat perbuatan Hartono Ali Alias Wirya yang telah menghambat dan menghalang-halangi maka hingga saat ini David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat belum dapat dilaksanakan jual beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, baik kepada dirinya maupun kepada pihak lain sesuai dengan kuasa menjual yang tertuang dalam Akte Kuasa menjual.

Bahwa dengan cidera janji (wanprestasi) ini mengakibatkan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat mengalami kerugian, biaya jasa Pengacara dan membayar honorarium, yaitu honorarium untuk mengajukan gugatan rekonvensi sampai eksekusi sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), kerugian atas pengembalian uang tanda keseriusan sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) dan denda Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) yang harus David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat bayar kepada Andrew Purwantoro akibat tidak dapat memenuhi Nota Kesepakatan tanggal 31 Agustus 2005 untuk melaksanakan jual beli atas tanah tersebut, serta kerugian bunga Rp. 12.000.000,- perbulan terhitung sejak gugatan rekonvensi diajukan sampai memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat.

Berdasarkan alasan tersebut David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat menuntut kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan bahwa sah Akte PPJB Nomor 17 A tanggal 07 April 2005, Akte Kuasa Menjual Nomor 17 B tanggal 07 April 2005 yang keduanya dibuat antara Hartono Ali Alias Wirya dengan mendapat persetujuan Isterinya Ny. Linah dengan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH.

Menyatakan sah menurut hukum keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere, Gambar Situasi Nomor 33527/1997 tanggal 09



Desember 1997, seluas 955 M2, terdaftar atas nama Hartono Ali Alias Wiryana, menghukum Hartono Ali Alias Wiryana untuk membayar PBB terutang, membayar PPh guna memenuhi syarat pelaksanaan Jual Beli dihadapan PPAT, menyerahkan tanah seluas 955 M2, membayar dengan tunai dan seketika biaya jasa Pengacara dan membayar honorarium, yaitu honorarium untuk mengajukan gugatan rekonsvansi sampai eksekusi sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), biaya kerugian atas pengembalian uang tanda keseriusan sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) dan biaya bunga Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak gugatan rekonsvansi diajukan sampai memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya, menghukum Hartono Ali Alias Wiryana untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya perkara ini.

#### **4.4 Putusan Majelis Hakim**

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan negeri Cibinong telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn, tanggal 02 Mei 2006.

##### Dalam Eksepsi

Majelis Hakim, menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat II tentang kaburnya gugatan Penggugat diterima dan dikabulkan oleh Pengadilan Negeri, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat ke-2 David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat

##### Dalam Pokok Perkara

Majelis hakim, menimbang, bahwa dimuka telah dipertimbangkan tentang gugatan Penggugat yang dinyatakan tidak dapat diterima dimana hal tersebut telah ternyata pada putusan atas eksepsi dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat yang ternyata sebagai pokok perkara haruslah tidak dapat diterima.

## 4.5 Analisis Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn

### 4.5.1 Keabsahan

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak.<sup>154</sup>

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuat.<sup>155</sup>

Pasal 1320 KUHPerduta menentukan bahwa agar suatu perjanjian menjadi sah maka harus memenuhi empat syarat, yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.<sup>156</sup>

Dalam kasus ini, para pihak sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya berhubung pada waktu itu Pajak-pajak belum dibayar, maka mendahului pelaksanaan jual Beli dihadapan PPAT, terlebih dahulu disepakati untuk dibuat PPJB yang diikuti dengan pemberian Kuasa Menjual, yang tertuang dalam Akte PPJB dan Akte Kuasa Menjual dan pembayaran lunas harga tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, vide kwitansi.

<sup>154</sup> Rosa Agustina T. Pangaribuan, Asas Kebebasan Berkontrak dan Batas-batasnya, <[http://www.theceli.com/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_download&gid=176&itemid=27](http://www.theceli.com/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=176&itemid=27)> 23 mei 2009

<sup>155</sup> Suharnoko, Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus Ed. 1 Cet. 1(Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 1

<sup>156</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op.cit., Pasal 1320

Sepakat untuk mengikatkan dirinya, kesepakatan yang dimaksud adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan, disini para pihak yaitu Hartono Ali Alias Wirya dalam hal ini berkedudukan sebagai penjual dan pemberi kuasa untuk menjual kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat yang berkedudukan sebagai pembeli dan penerima kuasa menjual, kesepakatan ini tertuang dalam Akta PPJB Nomor 17 A dan Akta Kuasa Menjual Nomor 17 B yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH.

kecakapan untuk membuat suatu perikatan, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Dalam membuat perjanjian ini Hartono Ali Alias Wirya telah berusia 61 tahun dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat telah berusia 53 tahun, hal ini menunjukkan bahwa para pihak dalam perjanjian ini telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Hartono Ali Alias Wirya telah bertindak sendiri dengan persetujuan isterinya Ny. Linah untuk menjual sebidang tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yaitu melakukan perjanjian jual beli membuat akta PPJB dan akta Kuasa Menjual dan maju ke muka hakim tanpa diwakili oleh orang tua atau wali maka dapat disimpulkan bahwa Hartono Ali Alias Wirya cakap bertindak.

David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat bertindak sebagai pihak pembeli dan penerima kuasa menjual dan ia membuat akta tersebut di hadapan notaries dan menghadap hakim tanpa diwakili orang tuanya ataupun wali, maka dapat disimpulkan bahwa ia telah cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum.

Suatu hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu, hal tertentu dalam perjanjian ini adalah PPJB dan pemberian kuasa.

Objek yang terdapat dalam PPJB ini adalah jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2

sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere dengan harga Rp. 350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan hak tertentu dalam perjanjian pemberian kuasa adalah melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Karena melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka sudah menjadi kewajiban bagi penerima kuasa untuk mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukannya dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut kepada pemberi kuasa.

Dengan diberikannya kuasa menjual yang tertuang dalam Akte Kuasa Menjual, David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat diberikan hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap sebidang tanah tersebut dan pemberi kuasa ini tidak dapat mencabut kembali, tidak dapat membatalkan dan tidak dapat mengakhiri kuasa yang diberikan. Sehingga David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat memiliki wewenang penuh atas tanah. Disini terlihat nyata dari dibuatnya NOTA KESEPAKATAN tanggal 31 Agustus 2005 dengan Andrew Purwantoro untuk mengikatkan diri untuk menjual sebidang tanah dengan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere. Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 NOTA KESEPAKATAN David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sudah harus melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya pada paling lambat tanggal 31 Oktober 2005 dengan Andrew Purwantoro.

Disini letak tidak adanya unsur melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan demikian dalam perjanjian pemberian kuasa untuk menjual yang dituangkan dalam Akte Kuasa Menjual Nomor 17 B dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH unsur melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa tidak terpenuhi.

Membuat Nota Kesepakatan untuk melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya pada paling lambat tanggal 31 Oktober 2005 dengan Andrew Purwantoro adalah hak seorang pemilik tanah. Hak milik memberikan hak untuk menguasai, menikmati kegunaan suatu benda dan berbuat bebas atas benda asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan umum dan juga kesusilaan. Dengan

kebebasan ini berarti pemilik hak dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya mengalihkan yaitu dengan jual beli.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan kuasa menjual ini dapat disebut dengan kuasa mutlak, dimana hak pemilik tanah Hartono Ali Alias Wirya diberikan kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat untuk menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan, menjaminkan, melakukan perbuatan hukum apapun atas sebidang tanah tersebut. Sehingga David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan atas tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere.

Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa dengan Akte Kuasa Menjual ini, Hartono Ali Alias Wirya mengalihkan hak atau dengan kata lain telah terjadi peralihan hak kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini dimaksudkan adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Meskipun Buku III KUHPerdara mengenai perjanjian menganut sistem terbuka dan terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian dan membuat perjanjian yang belum diatur dalam KUHPerdara, namun kebebasan ini tidak bersifat mutlak. Tidak semua ketentuan dalam Buku III KUHPerdara dapat disimpangi, salah satunya adalah mengenai syarat sahnya perjanjian. Selain itu, kebebasan tersebut juga dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara).

Dalam perjanjian jual beli yang dituangkan dalam PPJB, isi yang terdapat dalam akte PPJB tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dimana Hartono Ali Alias Wirya telah cakap dalam bertindak serta memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan atas tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere yang tercatat atas nama

dirinya, David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat telah cakap bertindak serta tidak dilarang oleh undang-undang untuk memiliki tanah.

Sedangkan pemberian kuasa yang diberikan oleh Hartono Ali Alias Wiryana kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat adalah kuasa untuk melakukan perbuatan hukum menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan terhadap sebidang tanah tersebut. Pemberian kuasa menjual ini tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta berakhir karena sebab-sebab apapun juga. Dalam pemberian kuasa ini terlihat bahwa telah terjadinya pemindahan hak atas tanah kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat karena menurut hukum hanya pemilik tanah yang dapat melakukan perbuatan hukum menjual. Dengan dinyatakan bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan berakhir serta dapat bertindak sebagai pemilik tanah yaitu mengalihkan hak melalui jual beli berarti pemberian kuasa dalam bentuk Akte Kuasa Menjual Nomor 17 B yang dibuat dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH adalah Kuasa Mutlak.

PPJB adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pembeli mengenai suatu obyek tertentu dan harga tertentu dimana “secara materiiil” hak kepemilikan dan/atau penguasaan atas obyek telah dialihkan kepada pihak pembeli yang juga telah melunasi harga obyek yang dibeli tersebut, dan peralihan hak secara formil akan segera dilaksanakan menurut peraturan perundangan dibidang agrarian/pertanahan, yaitu apabila syarat dan ketentuan dalam perjanjian tersebut dan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dipenuhi oleh para pihak<sup>157</sup>.

Syarat dan ketentuan agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 dan peraturan perundangan lainnya adalah :

1. Dipenuhi kelengkapan dokumen para pihak,
2. Telah diadakan pengecekan asli sertipikat di Kantor Pertanahan setempat,
3. Telah dibayar pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli tersebut (PPH dan BPHTB),

---

<sup>157</sup> Jusuf Patrianto Tjahjono, SH, Lembaga Komisioner Alternatif Solusi Bagi Pengusaha Jual Beli Property <<http://notarissby.blogspot.com/2008/08/lembaga-komisioner-alternatif-solusi.html>>. 22 mei 2009

4. Terhadap obyek jual dibayar lunas dan siap diserahkan terimakan saat itu juga. (Prinsip terang dan tunai).<sup>158</sup>

Dengan tidak dilakukannya jual beli dengan AJB maka dianggap bahwa hak atas tanah tersebut belum beralih, dalam kasus ini dimana jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan membuat akta PPJB yang disertai dengan akta Kuasa Menjual maka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Karena menurut peraturan jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka membantu pelaksanaan pendaftaran tanah kepala kantor dibantu oleh PPAT. Pasal 2 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa PPAT salah satu tugasnya adalah membuat Akta Jual Beli hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dan agar dapat didaftarkan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).<sup>159</sup>

Para pihak dalam kasus ini belum melaksanakan perjanjian jual beli untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, hanya melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan PPJB yang dibuat oleh Notaris. Sedangkan untuk dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut di Kantor Pertanahan harus dibuat AJB oleh PPAT. Apabila ini

---

<sup>158</sup> Jusuf Patrianto Tjahjono, SH, Lembaga Komisioner Alternatif Solusi Bagi Pengusaha Jual Beli Property <<http://notarissby.blogspot.com/2008/08/lembaga-komisioner-alternatif-solusi.html>>. 22 mei 2009

<sup>159</sup> M. Yahya Harahap(a), op. cit., hal. 182

belum dilakukan maka dianggap bahwa belum terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### 4.5.2 Praktek Pemberian Surat Kuasa Menjual

Dengan belum beralihnya hak atas tanah dan/atau bangunan maka kewajiban pemilik atas tanah dan/atau bangunan yang dapat juga disebut penjual belum memiliki kewajiban atas pajak penghasilan (PPh). Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, penghasilan yang diterima atau diperoleh dari penjualan atau pengalihan harta merupakan Objek Pajak Penghasilan. Apabila orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, maka penghasilan tersebut termasuk dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-undang tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, diatur bahwa Notaris, PPAT, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku hanya boleh menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang setelah kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang terutang telah dibayar.

Pasal 1 ayat (1) PP 48 Tahun 1994 menyatakan bahwa atas penghasilan yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dalam hal ini dapat berupa jual beli, wajib dibayar atau dipungut Pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi tersebut.

Bagi pembeli juga belum memiliki kewajiban untuk membayar pajak atas perolehan hak atas tanah dan/bangunan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan Subjek Pajak. Apabila orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, maka dikenakan atasnya pajak dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



Pasal 9 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 menyatakan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta. Selanjutnya Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak tersebut.

Hal ini dapat dinyatakan bahwa ada upaya penyelundupan hukum, dimana nyata-nyata Sdr. Adinyoto Hadiningrat membuat Nota Kesepakatan tanggal 31 Agustus 2005 dengan Sdr. Andrew Purwantoro. Dalam Pasal 4 Nota Kesepakatan, Sdr. Adinyoto Hadiningrat sudah harus melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa kuasa yang diberikan yaitu kuasa menjual yang tertuang dalam Akte Kuasa Menjual Nomor 17 B, oleh Hartono Ali Alias Wirya kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat adalah kuasa untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap sebidang tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Kuasa yang tersebut memenuhi rumusan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Menurut hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan menggunakan PPJB seperti yang dilakukan oleh Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sebagai pembeli tidak dilakukan dengan Jual Beli dengan suatu akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT seperti dimaksud oleh Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 jo. 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 maka belum terjadi peralihan hak. Pemberian Kuasa Menjual dalam Akte Kuasa Menjual yang diberikan merupakan pemindahan hak atas tanah secara tidak langsung atau terselubung dan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 jo. 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam hal ini meskipun kedua belah pihak sepakat mengikatkan dirinya, cakap dalam bertindak dan mengikatkan diri secara sukarela, suatu hal tertentu

yaitu jual beli tanah seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere atas nama Hartono Ali Alias Wirya dengan harga Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) tertuang dalam PPJB dan Kwitansi pembayaran, memang hak milik dari Hartono Ali Alias Wirya sebagai penjual, tetapi sebab yang halal dalam pemberian kuasa yang mereka buat suatu pemindahan hak atas tanah secara terselubung dan menyembunyikan causa yang sebenarnya yaitu sebab yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang.

Suatu sebab yang halal dalam perjanjian mereka, melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 jo. 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, serta dengan dibuatnya Nota Sepakatan seperti tertuang dalam Pasal 4 NOTA KESEPAKATAN David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat sudah harus melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya pada paling lambat tanggal 31 Oktober 2005 dengan Andrew Purwantoro. Apabila jual beli dihadapan PPAT antara David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat dengan Andrew Purwantoro terjadi sesuai dengan nota kesepakatan, maka David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat bertindak sebagai kuasa dari Hartono Ali Alias Wirya dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat tidak membayar pajak berupa BPHTB, disini terjadi penyelundupan pajak.

Jadi menurut peraturan perundangan-undangan bahwa PPJB yang dibuat tersebut harus dilanjutkan dengan pembuatan AJB antara Sdr. Hartono Ali Alias Wirya dengan Sdr. Adinyoto Hadiningrat apabila syarat-syarat telah dipenuhinya oleh para pihak. Apalagi pelunasan harga tanah dan atau bangunan telah dilaksanakan sesuai dengan kwitansi pelunasan tertanggal 07 April 2005.

Setelah membuat akta PPJB dan diikuti dengan pemberian akta Kuasa Menjual, akta Kuasa Menjual tersebut dapat dikategorikan sebagai kuasa mutlak dimana terdapat pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan apapun.

Kuasa menjual yang diberikan mengandung unsur-unsur :

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

2. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli adalah merupakan obyek pajak yang mana terdapat pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli dan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh penjual. Sebaliknya apabila jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut masih diikat dengan akta PPJB maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu belum dapat dikenakan pajak di karenakan bukan obyek pajak.<sup>160</sup>

Menyiasati hal ini, maka para orang/pengusaha yang berusaha dibidang jual beli tanah dalam membeli tanah dan/atau bangunan tidak langsung membuat akta jual beli dihadapan PPAT, melainkan hanya mengadakan PPJB dan Akta Kuasa Menjual, demikian dengan maksud apabila kelak tanah dan/atau bangunan yang dibelinya telah laku dijual, maka orang/pengusaha tersebut menggunakan akta kuasa menjual dari penjual (pemilik asal) menjual kepada pembeli lain. Akta Kuasa Menjual ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan akte PPJB).<sup>161</sup>

Hal ini dapat dinyatakan bahwa ada upaya penyelundupan hukum, dimana nyata-nyata Sdr. Adinyoto Hadiningrat membuat Nota Kesepakatan tanggal 31 Agustus 2005 dengan Sdr. Andrew Purwantoro. Dalam Pasal 4 Nota Kesepakatan, Sdr. Adinyoto Hadiningrat sudah harus melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. Bagaimana Sesuai ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara dinyatakan :

“bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum,”

Maka berdasarkan pasal tersebut perjanjian pemberian kuasa antara Hartono Ali Alias Wirya dengan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat tidak

---

<sup>160</sup> Jusuf Patrianto Tjahjono, Lembaga Komisioner Alternatif Solusi Bagi Pengusaha Jual Beli Property, <<http://notarissby.blogspot.com/2008/08/lembaga-komisioner-alternatif-solusi.html>.> 22 Mei 2009

<sup>161</sup> Ibid

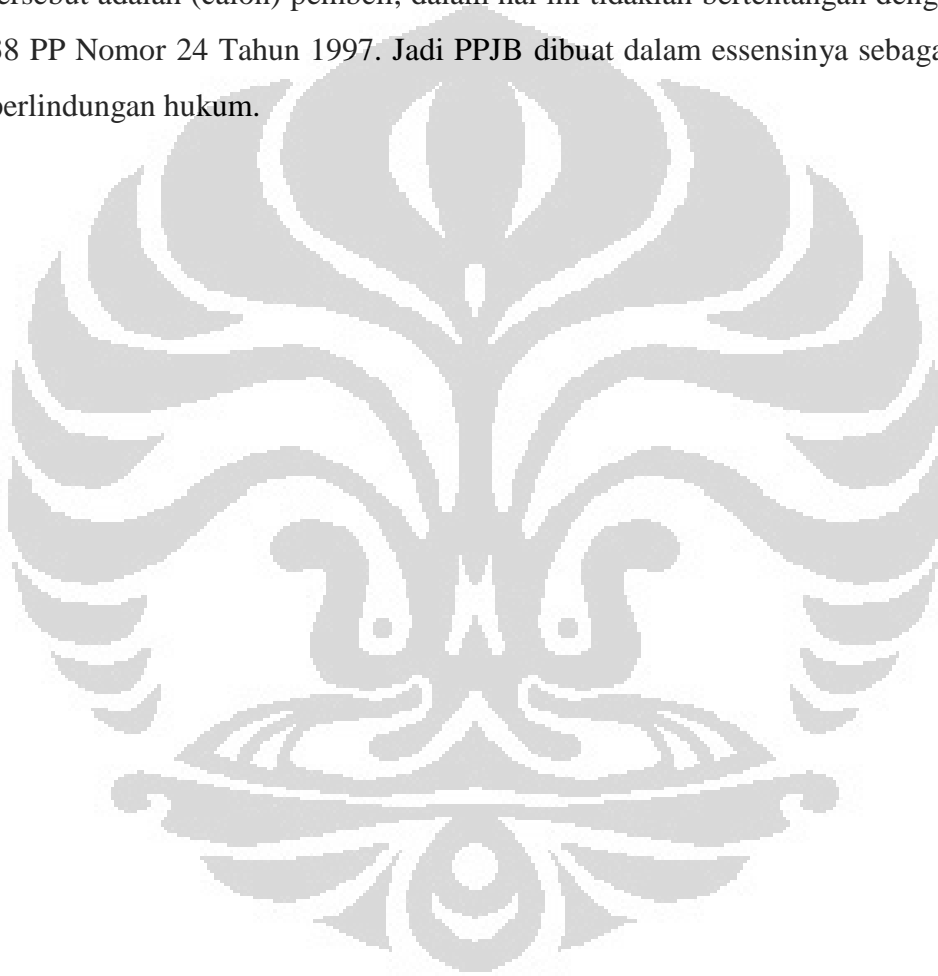
mempunyai kekuatan karena perjanjian tersebut dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang.

Dalam perkembangan hukum perjanjian, telah diakui asas kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata. Kebebasan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian kuasa mutlak. Tetapi penegakan asas kebebasan berkontrak, termasuk perjanjian pemberian kuasa, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 serta Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Seperti telah dijelaskan diatas bahwa akta PPJB merupakan tahap awal sebelum dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan PPAT dengan akta jual beli. Karena tujuan utama PPJB adalah menciptakan jual beli, dalam Akta Pengikatan Jual Beli ini dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta Perikatan Jual Beli tersebut dan bukan akta jual beli mengingat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli. Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait. Biasanya dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) selalu diikuti dengan pemberian kuasa, untuk menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain jangan sampai penjual mengalihkan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa yang dibuat haruslah bukan suatu pemberian kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, haruslah dalam pemberian kuasa tetap harus diperhatikan khususnya mengenai tindakan apa yang boleh atau tidak boleh untuk dilakukan oleh pembeli, yaitu bahwa kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan dan tindakan pengalihannya pemilikannya hanya kepada pihak kedua sendiri, tidak boleh mengalihkan kepada pihak lain.

Sehingga nanti pada saatnya akan dilangsungkan jual belinya dihadapan PPAT. Apabila penjual Hartono Ali Alias Wiryana karena sesuatu dan lain hal tidak dapat menghadap PPAT bersama pembeli David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat, dengan demikian pembeli David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat akan bertindak sebagai Penjual dihadapan PPAT selaku kuasa dari penjual berdasarkan kekuatan Akta Kuasa dan secara pribadi akan bertindak selaku pembeli atau kata lain pihak penjual dan pembeli didalam Akta Jual Beli tersebut adalah (calon) pembeli, dalam hal ini tidaklah bertentangan dengan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997. Jadi PPJB dibuat dalam essensinya sebagai sarana perlindungan hukum.



## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Perjanjian jual beli yang tertuang dalam Akta PPJB Nomor 17 A yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH pada tanggal 07 April 2005 adalah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Sepakat mereka mengikatkan dirinya, kesepakatan yang dimaksud adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan, disini para pihak yaitu Hartono Ali Alias Wirya dalam hal ini berkedudukan sebagai pemilik/penjual tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere bermaksud untuk menjual kepada David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat yang berkedudukan sebagai pembeli, kesepakatan ini tertuang dalam Akta PPJB Nomor 17 A yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya usia 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun menurut Pasal 330 KUHPerdara atau 18 tahun menurut Pasal 50 UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Dalam membuat perjanjian ini Hartono Ali Alias Wirya telah berusia 61 tahun dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto

Hadiningrat telah berusia 53 tahun, hal ini menunjukkan bahwa para pihak dalam perjanjian ini telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Hartono Ali Alias Wirya telah bertindak sendiri dengan persetujuan isterinya Ny. Linah untuk menjual sebidang tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yaitu melakukan perjanjian jual beli membuat akta PPJB maka dapat disimpulkan bahwa Hartono Ali Alias Wirya dan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat telah cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum. Suatu hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu, hal tertentu dalam perjanjian ini adalah PPJB hak atas tanah dimana objek yang terdapat dalam PPJB ini adalah jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere dengan harga Rp. 350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah). Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini dimaksudkan adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam perjanjian jual beli yang dituangkan dalam PPJB, isi yang terdapat dalam akte PPJB tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dimana Hartono Ali Alias Wirya telah cakap dalam bertindak serta memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan atas tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere yang tercatat atas nama dirinya, David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat telah cakap bertindak serta tidak dilarang oleh undang-undang untuk memiliki tanah.

2. Pemberian kuasa menjual dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 17 B yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH pada tanggal 07 April 2005 adalah tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, pemindahan hak atas tanah

secara tidak langsung atau terselubung melanggar Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 jo. 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, serta peraturan mengenai perpajakan, Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dasar hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa untuk menjual adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perdata. Kuasa untuk menjual yang diberikan Hartono Ali Alias Wirya menyebabkan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap bidang tanah tersebut dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan dan tidak dapat diakhiri karena apapun juga kuasa seperti ini dikenal dengan istilah kuasa mutlak. Hal ini menyebabkan David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat memiliki wewenang penuh atas tanah dan dapat melakukan tindakan apapun terhadap tanah tersebut tanpa harus meminta persetujuan dan mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Hartono Ali Alias Wirya. Pemberian kuasa mutlak ini dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang, Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Apabila David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat hendak mengalihkan bidang tanah tersebut kepada pihak lain maka PPAT berhak menolak karena kuasa menjual tersebut dapat dikategorikan kuasa mutlak menurut Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam prakteknya kuasa menjual ini sering disalahgunakan untuk melakukan penyelundupan hukum jual beli tanah, dan dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihaknya serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli adalah merupakan obyek pajak yang

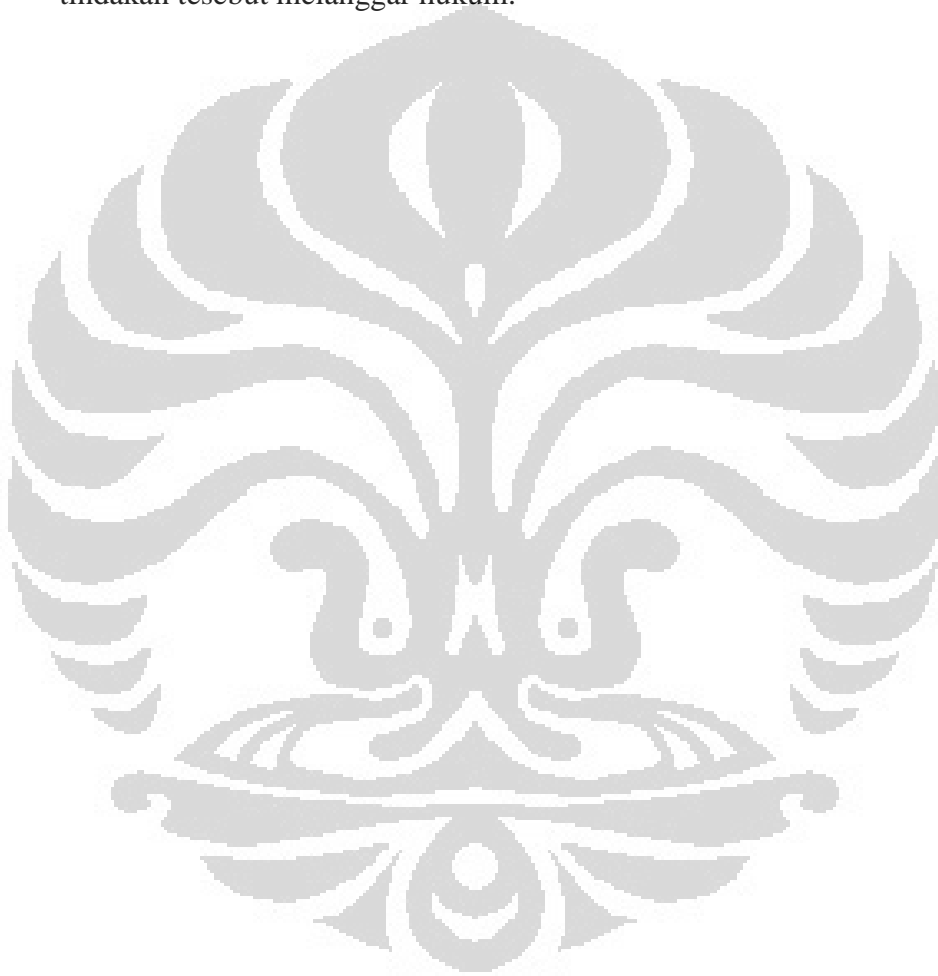


mana terdapat pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli dan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh penjual. Sebaliknya apabila jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut masih diikat dengan akta PPJB maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu belum dapat dikenakan pajak di karenakan bukan obyek pajak. David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat membuat Nota Kesepakatan tanggal 31 Agustus 2005 dengan Sdr. Andrew Purwantoro. Dalam Pasal 4 Nota Kesepakatan, Sdr. Adinyoto Hadiningrat sudah harus melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada diatasnya, jadi nantinya David A. Hadiningrat Alias Adinyoto Hadiningrat dalam melakukan perbuatan jual beli dengan Akte Jual Beli dihadapan PPAT seolah-olah bertindak sebagai kuasa dari Hartono Ali Alias Wirya. Suatu sebab yang halal sebagai salah satu syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## 5.2 SARAN

1. Itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian agar tidak melakukan penyelundupan hukum dengan cara melakukan suatu perbuatan yang sah menurut hukum tetapi sebenarnya dilarang oleh hukum.
2. Dalam Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris telah diatur secara umum tentang tugas-tugas notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik. Akta otentik sebagai alat bukti yang terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam

kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadi sengketa. Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak yang terkait dalam perbuatan hukum Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No.30 Tahun 2004. Notaris yang diminta membuat perjanjian dalam hal ini akta kuasa mutlak hendaknya berhati-hati dan jika perlu menolak permintaan tersebut serta mengingatkan para pihak bahwa tindakan tersebut melanggar hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. UU No. 21 Tahun 1997. LN No. 44 Tahun 1997. TLN No. 3688
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. UU No. 20 Tahun 2000. LN No. 130 Tahun 2000. TLN No. 3988
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991. UU No. 10 Tahun 1994. LN No. 60 Tahun 1994. TLN No. 3567
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No.16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3317
- \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696
- \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, PP No. 48 Tahun 1994, LN No. 77 Tahun 1994, TLN No. 3580
- \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746
- \_\_\_\_\_. Kementerian Negara Agraria. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997
- \_\_\_\_\_. Departemen Dalam Negeri, Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Inmendagri No. 14 Tahun 1982

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet. Ke-28, (Jakarta : Pradnya Paranuta, 1996)

## B. Buku

Badruzaman, Mariam Darus, Aneka Hukum Bisnis Bandung:Alumni 1994

Badruzaman, Mariam Darus, KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, cet. Ke-2, Bandung: Alumni, 1993

Harahap, M. Yahya (a), Segi-Segi Hukum Perjanjian, cet.ke-2, Bandung:Alumni,1986)

\_\_\_\_\_., Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, cet. ke-1 Jakarta: Sinar Grafika, 2005

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 cet. ketujuh, (Jakarta: Djambatan, 1997),

\_\_\_\_\_.,Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, cet. 15, Jakarta: Djambatan, 2002

H.S.,Salim, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

Mahdi, Sri Soesilowati et. Al Hukum Perdata Suatu Pengantar, Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005

Meliala, Djaja S., Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Bandung:NuansaAulia, 2007

\_\_\_\_\_.,Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa menurut kitab UU Hukum Perdata, Bandung:NuansaAulia, 2008

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003

\_\_\_\_\_., Jual Beli, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003

Miru, Ahmadi dan Sakka Pati.Hukum Perikatan:Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW-ed. 1,-1, Jakarta: Rajawali Pers, 2008

- J. Kartini Soedjendro, Perjanjian Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, cet.1, Yogyakarta: Kanisius, 2001
- Prodjodikor, Wirjono, Asas Asas Hukum Perjanjian, Bandung : Bale Bandung,1985
- Prodjodikorao, Wirjono, Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Bandung: Sumur Bandung, 1981
- Satrio, J., Hukum Perjanjian, cet. I, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992
- Soekanto, Soerjono, Hukum Adat Indonesia, Jakarta: Rajawali, 1983
- \_\_\_\_\_., Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press) , 1986
- Soedjendro, J. Kartini, Perjanjian Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, cet.1, Yogyakarta: Kanisius, 2001
- Subekti , Aneka Perjanjian, Bandung : Alumni, 1984
- \_\_\_\_\_., Pokok-Pokok Hukum Perdata, cet. Ke-28, Jakarta : Intermasa, 1996
- \_\_\_\_\_., Hukum Perjanjian, cet. 12, Jakarta: PT. Intermasa, 1990
- Suharnoko, Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus Ed. 1 Cet. 1(Jakarta: Prenada Media, 2004)
- Sumardjono, Maria, Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria, Yogyakarta: Andi Offset, 1982
- Sutedi, Andrian, Kekuatan Hukum berlakunya serifikat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006
- \_\_\_\_\_., Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, cet. ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2007
- Valerine J.K.L, Metode Penelitian Hukum, Kumpulan Tulisan, Depok :Program Sarjana Fhui, 2005

### **C. Artikel dan Makalah**

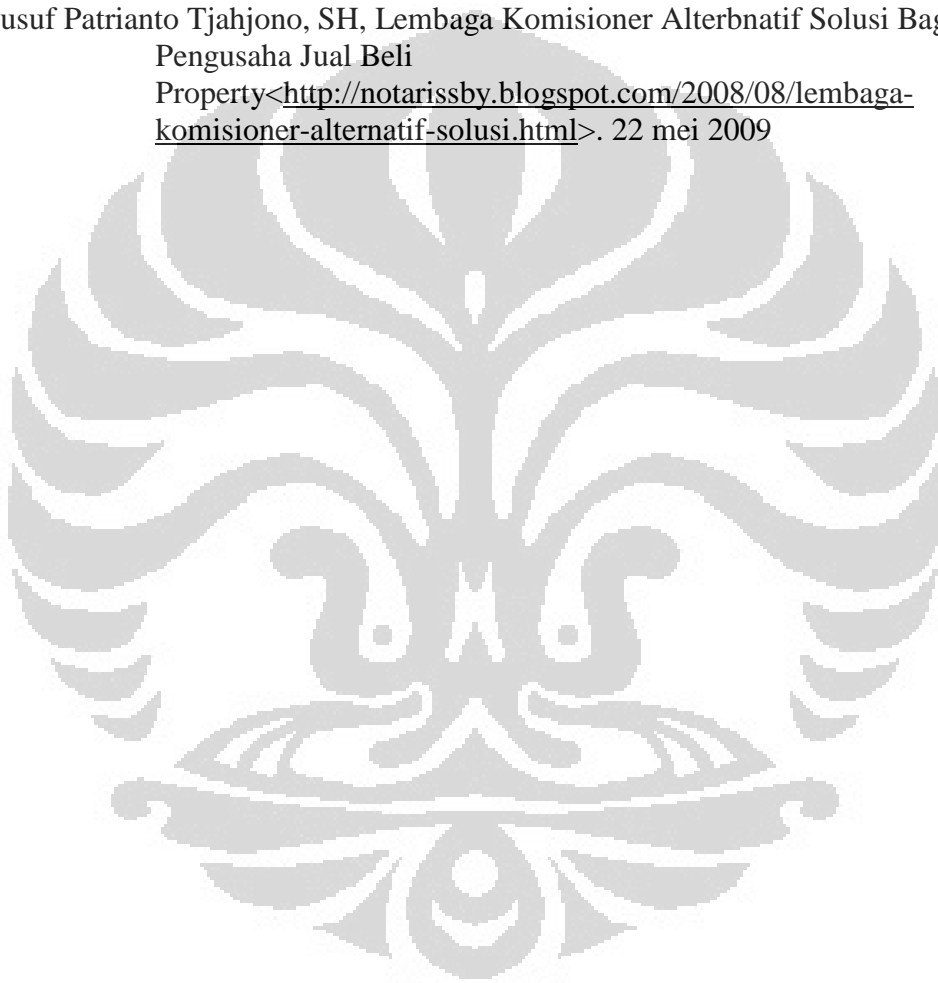
- Budiono, Herlien, “Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.”Renvoi Tahun Keempat No. 6.42.IV, November 2006

Andasasmita, Komar, notaries II : Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya, Ikatan Notaries Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990

#### **D. Internet**

Rosa Agustina T. Pangaribuan, Asas Kebebasan Berkontrak dan Batas-batasnya, <[http://www.theceli.com/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_download&gid=176&itemid=27](http://www.theceli.com/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=176&itemid=27)> 23 mei 2009

Jusuf Patrianto Tjahjono, SH, Lembaga Komisioner Alterbnatif Solusi Bagi Pengusaha Jual Beli Property<<http://notarissby.blogspot.com/2008/08/lembaga-komisioner-alternatif-solusi.html>>. 22 mei 2009



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn
2. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

