

# **Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat Secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps**

**Dheandy Dwisaptono, Enny Koeswarni, Suparjo Sujadi**

## *Abstract*

*Notaries are public officials who are given the authority to make authentic deeds regarding certain legal acts. In carrying out his position, a notary is obliged to act trustfully, honestly and thoroughly. However, in the practice of making deeds by Notaries, violations are often carried out where the Notary does not violate his obligations in the Law on Notary Position, Notary Code of Ethics and even the Criminal Code. Violation of these provisions will result in the validity and strength of proof of the notary's deeds. In the Sale and Purchase Agreement and the Deed of Authorization to Sell made by Notary Ni Ketut Alit Astari, the Notary committed fraud against one of the parties and did not read the deed at the time of signing the deed. As a result, the buyer suffered material losses. In addition, the Sale Binding Agreement and the Authorization to Sell Deed are legally flawed. This research uses a juridical normative type of analytical descriptive study using secondary data as the main data source obtained through literature study. The results of the research on the case in Putusan Number 1460 / Pid.b / 2019 / PN.Dps are the Sale and Purchase Agreement and the Deed of Authorization to Sell made by Notary Ni Ketut Alit Astari, a legal flaw because the agreement was not given freely. So that cancellation can be submitted to the Court by the injured party.*

**Keynote: Notary, Sale and Purchase Commitment Agreement, Fraud.**

## **Abstrak**

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur dan saksama. Namun, pada praktik pembuatan akta oleh Notaris, seringkali dilakukan pelanggaran di mana Notaris tidak melanggar kewajibannya dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris bahkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berakibat pada keabsahan dan kekuatan pembuktian dari akta-akta yang dibuat Notaris tersebut. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat Notaris Ni Ketut Alit Astari, Notaris melakukan penipuan terhadap salah satu pihak dan tidak membacakan akta pada saat penandatanganan akta. Akibatnya, pembeli mengalami kerugian materiil. Selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual dan Akta Kuasa Menjual tersebut menjadi cacat hukum. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber data utama yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian terhadap kasus dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat Notaris Ni Ketut Alit Astari cacat hukum karena kesepakatan tidak diberikan secara bebas. Sehingga dapat diajukan pembatalan kepada Pengadilan oleh pihak yang dirugikan.

**Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penipuan.**

## A. Pendahuluan

Sebagai makhluk sosial, manusia melakukan perbuatan hukum untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan adalah jual beli. Jual beli menciptakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang saling bertimbang balik, dilain sisi penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli sedangkan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Obyek jual beli dapat berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, benda berwujud dan benda tidak berwujud. Jual beli merupakan salah satu cara untuk memperoleh suatu hak atas tanah.

Menurut hukum tanah Nasional, suatu transaksi jual beli tanah yang sah harus memenuhi syarat materil dan formil dari jual beli. Syarat materil dibagi menjadi syarat materil subjektif dan syarat materil objektif. Syarat materil subjektif yaitu penjual berhak untuk menjual tanah tersebut dan pembeli berhak untuk membeli tanah tersebut, sedangkan syarat materil objektif yaitu tanah hak tersebut secara hukum boleh diperjualbelikan dan tanah hak tersebut tidak dalam sengketa. Oleh karena itu, apabila jual beli telah memenuhi keempat persyaratan tersebut, maka jual beli yang terjadi adalah sah.<sup>1</sup> Syarat formil dari jual beli diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat “PP 24/1997”). Pasal ini mensyaratkan agar peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan.<sup>2</sup>

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, sering kali masyarakat sebelum membuat Akta jual beli di hadapan PPAT membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat “PPJB”) di Notaris. PPJB dibuat dengan berbagai alasan, seperti syarat materil jual beli belum terpenuhi, harga belum dibayar lunas oleh pembeli dan lain-lain. Sebagai suatu perjanjian, PPJB tunduk pada ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata). Dalam Buku III KUHPerdata, tidak semua jenis perjanjian diatur secara khusus. PPJB merupakan salah satu bentuk implementasi dari asas kebebasan berkontrak yang diatur

---

<sup>1</sup> Arie S Hutagalung, dkk, *Asas-Asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*. (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 72.

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Menurut Subekti, perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan adanya unsur yang harus terpenuhi agar jual beli tersebut dapat dilaksanakan.<sup>3</sup> Selain itu, menurut Herlien Budiono, PPJB juga dapat diartikan sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>4</sup> Oleh karena itu, sebagai bentuk perjanjian pendahuluan, maka PPJB bersifat *obligatoir*, artinya PPJB baru meletakkan hak dan kewajiban secara bertimbal balik di antara pembeli dan penjual. PPJB sendiri terdiri dari PPJB Lunas dan PPJB Belum Lunas. Dalam PPJB belum lunas, biasanya tidak diikuti dengan adanya akta kuasa menjual, hanya mengatur syarat-syarat pemenuhan kewajiban para pihak.<sup>5</sup> Sedangkan PPJB Lunas, pada praktiknya, PPJB Lunas diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual dari penjual kepada pembeli. Akta kuasa menjual menyatakan bahwa penjual memberikan wewenang kepada pembeli untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama penjual selaku pemberi kuasa. Menurut Frans Satriyo Wicaksono, akta kuasa menjual dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah, agar setelah syarat-syarat jual beli terpenuhi, pembeli dapat membuat akta jual beli tanpa memerlukan persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual.<sup>6</sup>

Sebagai pejabat umum, Notaris berwenang membuat akta autentik dan mempunyai kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah PPJB. Sebagai akta autentik, PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Oleh karena itu, peran notaris sebagai pejabat umum sangat fundamental untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sehingga dalam menjalankan jabatannya harus memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat "UUJN"). Namun dewasa ini, banyak Notaris yang lalai dalam menjalankan jabatannya sehingga tidak

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), hlm. 17.

<sup>4</sup> Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak," *Renvooi*, Nomor 10, Th. I, (Maret 2004), hlm. 57.

<sup>5</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/> diakses pada tanggal 06-12-2020 pukul 14.49 WIB.

<sup>6</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009), hlm. 13.

jarang notaris melanggar ketentuan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, bahkan terdapat notaris yang terjerat kasus pidana dalam menjalankan jabatannya. Salah satunya adalah kasus penipuan yang dilakukan oleh seorang notaris di Bali. Dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B/2019/PN Dps, Ni Ketut Alit Astari, yang merupakan Notaris/PPAT di Kota Denpasar dijatuhi hukuman 2 tahun 6 bulan penjara karena melakukan tindak pidana penipuan. Dalam kasus ini, Ni Ketut Alit Astari merupakan seorang Notaris/PPAT di Kota Denpasar, Provinsi Bali. Ia diangkat sebagai Notaris berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-585.HT.03.01 Tahun 2002 tanggal 25 Maret 2002 dan diangkat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14-X.A-2003 tanggal 4 Desember 2003.<sup>7</sup>

Notaris/PPAT tersebut membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 13 tanggal 16 September 2014, Akta Kuasa Nomor 14 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 16 September 2014, Akta Kuasa Nomor 16 tanggal 16 September 2014 untuk transaksi antara Tugiman dan Susilowati Go atas SHM Nomor: 12012 tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001 tanggal 6 November 2009 atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir. Sebelumnya pada tahun 2013, Notaris tersebut telah menjual tanah tersebut kepada Tugiman. Namun tidak dilanjutkan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu, pada saat transaksi tersebut sertipikat asli SHM Nomor: 12012 tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001 tanggal 6 November 2009 atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir tidak dapat ditunjukkan oleh Tugiman selaku penjual dan Notaris. Hal ini karena asli SHM Nomor: 12012 tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001 tanggal 6 November 2009 atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir terdapat pada Feba Debora sebagai jaminan hutang antara Notaris dan Feba Debora.

Kemudian pada tanggal 16 September 2014, pada saat transaksi jual beli tanah tersebut antara Tugiman dan Susilowati Go, Notaris tersebut secara melawan hukum, membohongi para pihak bahwa sertipikat asli sedang dalam pengurusan pada BPN Kabupaten Badung, padahal kedua asli sertipikat tersebut masih dikuasai oleh Feba Debora sebagai jaminan hutang. Akibat tindakan Notaris tersebut, Susilowati Go

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal 5.

mengalami kerugian sebesar Rp. 7.192.800.000,00 untuk biaya transaksi jual beli dan ditambah dengan biaya notaris, biaya balik nama dan titipan pajak dari saksi Susilowati Go senilai Rp. 218.650.000. Berdasarkan latar belakang di atas, dalam penelitian ini akan menganalisis bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual dalam hal terjadinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Notaris berdasarkan Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps serta bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual dalam hal terjadinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Notaris berdasarkan Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps.

Menurut Soerjono Soekanto, Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>8</sup> Menurut Sri Mamudji, metode penelitian merupakan hal yang penting dan merupakan *blue print* suatu penelitian, hal ini menunjukkan bahwa aktivitas penelitian tercermin dalam metode penelitian yang digunakan penulis.<sup>9</sup>

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan menganalisis norma hukum dengan tujuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari segi normatif.<sup>10</sup> Dengan menggunakan metode penelitian ini, penulis berharap dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, yakni mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT akibat dari kelalaiannya dalam membuat akta jual beli berdasarkan Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps. Sedangkan, jika ditinjau dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif.

Berdasarkan bentuk penelitian yang merupakan penelitian yuridis normatif, maka jenis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan (*library research*).<sup>11</sup> Data sekunder diperoleh penulis melalui studi kepustakaan, yang terdiri dari atas bahan hukum primer dan bahan

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Depok: UI Press, 2007), hlm. 43.

<sup>9</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 21.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 68.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 28.

hukum sekunder.<sup>12</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian dan penulisan tesis ini terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku, jurnal dan lain-lain dan bahan hukum tersier bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>13</sup>

Pada bagian pendahuluan, penulis akan menguraikan mengenai latar belakang permasalahan yang akan diteliti serta memberikan alasan yang akan mengungkapkan latar belakang dari pengambilan judul penelitian ini. Selain itu, dalam bab ini, penulis juga membahas mengenai pokok permasalahan yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini. Selain itu, dalam bagian ini penulis akan memaparkan metode penelitian, sistematika penulisan dan uraian kasus posisi dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B/2019/PN Dps secara ringkas. Sedangkan dalam bagian Pembahasan, penulis akan membahas mengenai teori-teori hukum yang memiliki hubungan dengan penelitian seperti pengertian, asas-asas hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selain itu, dalam bab ini juga akan menguraikan hasil analisis dari penulis terhadap kasus dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps, mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual dalam hal terjadinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Notaris berdasarkan Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps serta bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual dalam hal terjadinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Notaris berdasarkan Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps. Sedangkan dalam bagian ketiga atau terakhir, penulis akan

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: CV Rajawali, 1985), hlm 14.

<sup>13</sup> *Ibid.*

menguraikan kesimpulan dari seluruh penelitian, dimana akan diuraikan secara singkat apa saja yang merupakan hasil analisis terhadap pokok permasalahan tersebut. Setelah itu, penulis akan memberikan beberapa saran mengenai pokok permasalahan yang diteliti yang mungkin bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya ilmu kenotariatan di Indonesia.

## **B. Pembahasan**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahir karenanya ada kebutuhan masyarakat, karena adanya persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang atau kesepakatan para pihak yang mengakibatkan jual beli tidak dapat dilaksanakan. Agar menjaga jual beli tersebut dapat terlaksana hingga persyaratan tersebut terpenuhi, maka para pihak membuat perjanjian pendahuluan yang disebut juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Menurut Subekti dalam buku *Hukum Perjanjian*, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, dikarenakan adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, seperti harga belum dibayar lunas atau sertipikat belum ada karena masih dalam proses.<sup>14</sup> Dalam praktek jual beli tanah di Indonesia, sering kali dijumpai perbuatan hukum dimana secara materiil telah dipenuhi, seperti pembayaran harga dari pembeli kepada penjual, namun karena beberapa alasan maka jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan. Oleh karena itu para pihak membuat perjanjian pendahuluan yang disebut dengan PPJB. Menurut Herlien Budiono, sebagai perjanjian pendahuluan/bantuan, maka PPJB berfungsi untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, dalam hal ini jual beli yang akan dilakukan dikemudian hari.<sup>15</sup> Sebagai perjanjian pendahuluan, maka terdapat perbuatan hukum yang melekat setelah dibuatnya PPJB, yaitu perbuatan hukum jual beli. PPJB digolongkan sebagai perjanjian Obligatoir, hal ini dikarenakan dalam PPJB, para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.<sup>16</sup> Oleh karena itu, dalam PPJB belum terjadi pemindahan hak atas suatu tanah, karena dalam PPJB para pihak baru meletakkan hak dan kewajiban yang bertimbal balik diantara para pihak, yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan

---

<sup>14</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 75.

<sup>15</sup> Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak", hal.56-57.

<sup>16</sup> Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 92.

kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dan memberikan hak kepada penjual untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati kepada pembeli. Disisi lain, pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati dan memiliki hak untuk menuntut penyerahan kepemilikan atas objek jual beli tersebut. Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB berisikan janji-janji para pihak agar jual beli yang merupakan perjanjian utamanya dapat terlaksana. Adanya asas kebebasan berkontrak, maka dalam PPJB yang objeknya berupa hak atas tanah (tanpa bangunan) para pihak dapat memperjanjikan hal-hal secara bebas dalam PPJB, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Misalnya, dalam PPJB berisikan mekanisme termin pembayaran harga tanah dari pembeli kepada penjual, tenggat waktu pengosongan objek jual beli oleh penjual dan hal-hal lain yang disepakati para pihak. Selain itu, dalam PPJB juga berisikan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli dan pemberian kuasa ini baru berlaku apabila semua syarat-syarat yang disepakati para pihak dalam PPJB telah dipenuhi. Menurut Irma Devita, PPJB dapat dibuat dalam 2 versi, yaitu PPJB Belum Lunas, di mana biasanya berisikan janji-janji dari para pihak dan PPJB Lunas, di mana pembayaran harga sudah dibayar lunas oleh pembeli, namun akta jual beli belum dapat dilaksanakan karena ada syarat materiil dari jual beli yang belum terpenuhi. Menurutnya, yang membedakan antara PPJB Belum Lunas dan PPJB Lunas adalah dalam PPJB Belum Lunas tidak diberikannya kuasa dari penjual kepada pembeli, tetapi hanya berisikan syarat-syarat pemenuhan kewajiban. Sedangkan dalam PPJB Lunas, selain syarat-syarat tersebut, didalamnya juga terdapat kuasa untuk menjual yang diberikan penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, apabila syarat-syarat jual beli sudah terpenuhi, pembeli dapat menandatangani akta jual beli tanpa perlu kehadiran penjual karena bertindak dalam dua kedudukan yaitu sebagai pembeli dan sebagai kuasa dari penjual. Kuasa menjual yang terkandung dalam PPJB Lunas bersifat mutlak, artinya kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang telah membayar harga tanah secara lunas.<sup>17</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual beli termasuk dalam lingkup hukum perjanjian dan terkait transaksi jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang diatur

---

<sup>17</sup> <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/> diakses pada tanggal 17 September 2020, Pukul 11:56 WIB.

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Karena termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, maka terkait keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual beli tunduk pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Dalam pasal 1320 KUHPerdara terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah dan mengikat para pihak, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dianggap sah dan mengikat para pihak. Terlanggarnya salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan cacat dalam perjanjian, sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.<sup>18</sup>

Dalam kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps, terdapat enam akta yang dibuat oleh Notaris Ni Ketut Alit Astari dengan penghadap Tugiman selaku penjual dengan Susilowati Go selaku pembeli untuk melakukan transaksi jual beli tanah terhadap dua bidang tanah SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m<sup>2</sup> tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir. Akta-Akta tersebut terdiri dari tiga akta Perjanjian Jual Beli, dua Akta Kuasa Menjual dan satu Akta Pelunasan. Akta Perjanjian Jual Beli terdiri dari Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014.<sup>19</sup> Dikaitkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, mengenai Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014, terjadinya kesepakatan yang menjadi dasar dibuatnya akta-akta tersebut tidak diberikan secara bebas oleh Susilowati Go. Hal ini dikarenakan, menurut Subekti, sepakat artinya para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat, setuju, atau sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, artinya apa yang dikehendaki oleh satu pihak, dikehendaki juga oleh pihak lain secara

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet. 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal.30.

<sup>19</sup> Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 1460/Pid.b/2019/PN Dps., hal. 67.

bertimbang balik. Kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya kesepakatan tersebut terjadi tanpa adanya paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>20</sup>

Kesepakatan dalam kasus ini adalah kesepakatan yang cacat hukum dan tidak sah, karena kesepakatan yang diberikan Susilowati Go selaku pembeli tidak diberikan secara bebas karena terdapat unsur penipuan (*bedrog*). Menurut Subekti, penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai kelicikan-kecilikan sehingga pihak lain terbujuk untuk memberikan persetujuannya.<sup>21</sup> Unsur penipuan muncul karena pihak penjual dan Notaris (Ni Ketut Alit Astari) dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar dengan tujuan agar pembeli menandatangani akta-akta tersebut. Dalam kasus ini, Tugiman selaku pembeli hanya menunjukkan lokasi kedua tanah tersebut sedangkan kedua asli sertipikat tidak dapat ditunjukkan.

Pada saat penandatanganan akta hanya ditunjukkan fotokopi SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m2 tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m2 atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir. Akibat tidak adanya asli kedua sertipikat tersebut, maka menimbulkan keraguan bagi Susilowati Go untuk menandatangani akta tersebut. Namun, Tugiman dan Notaris (Ni Ketut Alit Astari) berusaha meyakinkan Susilowati Go dengan memberikan keterangan bahwa asli kedua SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m2 tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m2 atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir sedang dalam proses pengurusan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung.<sup>22</sup> Sehingga akhirnya Susilowati Go menandatangani akta-akta tersebut karena yakin dan percaya terhadap keterangan Notaris (Ni Ketut Alit Astari) dan Tugiman. Padahal kenyataannya, kedua asli sertipikat tersebut berada dalam penguasaan Feba Debora sebagai jaminan atas hutang Notaris (Ni Ketut Alit Astari).<sup>23</sup> Menurut penulis, unsur penipuan dalam suatu kesepakatan tidak terbatas hanya pada penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya, melainkan juga termasuk dalam penipuan yang dilakukan oleh pihak lain di luar pihak yang membuat perjanjian, dalam

---

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 17.

<sup>21</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hal 135.

<sup>22</sup> Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 1460/Pid.b/2019/PN Dps., hal. 22.

<sup>23</sup> Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 1460/Pid.b/2019/PN Dps., hal. 64.

hal ini Notaris. Notaris dalam hal ini sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tersebut. Sehingga pihak-pihak dalam perjanjian menganggap Notaris mengerti hukum. Sehingga perkataan-perkataan Notaris tersebut dapat meyakinkan dan menumbuhkan rasa percaya bagi Susilowati Go untuk menandatangani akta-akta tersebut.

Apabila dihubungkan dengan asas itikad baik, adanya itikad buruk dapat mengakibatkan syarat subjektif sahnya perjanjian mengenai kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian menjadi tidak tercapai. Hal ini dikarenakan kesepakatan harus didasarkan pada itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, apabila asas itikad baik tidak terpenuhi, maka kesepakatan yang diberikan pada saat penandatanganan akta menjadi cacat hukum.<sup>24</sup>

Oleh karena itu, syarat sahnya perjanjian mengenai sepakatnya para pihak yang mengikatkan dirinya dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 tidak terpenuhi.

Syarat kedua sahnya perjanjian terkait dengan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Menurut pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang tidak cakap adalah orang yang belum dewasa, orang yang berada dalam pengampuan dan wanita yang telah menikah<sup>25</sup>.<sup>26</sup> Dalam kasus ini, pihak dalam perjanjian yaitu Tugiman dan Susilowati Go merupakan orang yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Sehingga cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Syarat ketiga sahnya perjanjian terkait dengan suatu hal tertentu. Berdasarkan pasal 1333 KUHPerdara, suatu hal tertentu berarti bahwa objek (prestasi) yang diperjanjikan harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu atau minimal harus dapat

---

<sup>24</sup> Floretta Rosari, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terikat Adanya Salah Satu Pihak Yang Tidak Berwenang (Studi Kasus: Akta Notaris Tangerang)", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Salemba, 2015), hal. 59.

<sup>25</sup> Berdasarkan pasal 108 KUHPerdara, perempuan yang telah menikah dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali apabila ia didampingi atau diizinkan oleh suaminya. Namun ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi, setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969 dan diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dimana pada pasal 31 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa kedudukan suami dan istri adalah seimbang dan masing-masing pihak berhak melakukan perbuatan hukum.

<sup>26</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Pasal 1330.

ditentukan jenisnya.<sup>27</sup> Syarat ini mengharuskan suatu perjanjian harus secara jelas mengatur mengenai objek yang diperjanjikan. Selain itu, Menurut Subekti, objek perjanjian juga dapat berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak apabila timbul sengketa dikemudian hari.<sup>28</sup> Pada kasus ini, yang menjadi suatu hal tertentu yang diperjanjikan untuk diperjualbelikan antara Tugiman selaku penjual dan Susilowati Go selaku pembeli ada dua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m<sup>2</sup> tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir yang terletak di jalan Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kabupaten Badung. Susilowati Go hendak membeli kedua tanah tersebut dari Tugiman dengan harga Rp. 7.192.800.000,00 (tujuh miliar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dengan syarat-syarat yang telah disepakati oleh para pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014. Oleh karena itu, syarat ketiga mengenai objek perjanjian terpenuhi.

Syarat keempat sahnya perjanjian terkait dengan suatu sebab yang halal. Sebab atau *causa* dari suatu perjanjian merupakan isi atau maksud dari suatu perjanjian. Pada pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa yang dimaksud sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu dan bukan sebab yang terlarang.<sup>29</sup> Selain itu, berdasarkan 1337 KUHPerdara, suatu perjanjian tidak boleh berisikan sesuatu yang bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.<sup>30</sup> Pada kasus ini, isi dari Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 terkait dengan syarat-syarat yang telah disepakati para pihak mengenai transaksi jual beli atas dua bidang tanah di Kabupaten Badung. Jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, syarat keempat dari keabsahan perjanjian terpenuhi.

---

<sup>27</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Pasal 1333.

<sup>28</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 19.

<sup>29</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal 161.

<sup>30</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Pasal 1337.

Selain harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 juga harus memperhatikan ketentuan mengenai syarat-syarat materil dari jual beli tanah. Syarat materil jual beli tanah terdiri dari empat, yaitu Penjual berhak menjual tanah tersebut, Pembeli berhak membeli tanah tersebut, Tanah hak tersebut dapat diperjualbelikan menurut hukum dan Tanah tersebut tidak dalam sengketa.<sup>31</sup>

Syarat materil pertama sahnya jual beli tanah terkait dengan penjual berhak menjual tanah tersebut. Tanah hanya dapat dijual oleh orang yang berhak atas tanah tersebut, yaitu pemilik dari suatu hak atas tanah. Apabila pemilik atas tanah hanya terdiri dari satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah tersebut. Apabila terdiri dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah semua pemilik tanah secara bersama-sama.

Dalam kasus ini, jual beli tidak dilakukan oleh pemilik dari kedua bidang tanah tersebut. Tetapi dilakukan oleh Tugiman selaku penerima kuasa dari pemilik tanah berdasarkan Akta kuasa menjual Nomor 14 tanggal 16 September 2014 antara I Made Rupid (pemberi kuasa) dengan Tugiman (penerima kuasa) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 16 September 2014 antara I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir (pemberi kuasa) dengan Tugiman (penerima kuasa). Akta-Akta kuasa menjual tersebut diberikan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan tanggal 1 Februari 2013 antara Tugiman dengan I Made Rupid dan I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir. Menurut Penulis, walaupun transaksi jual beli tanah antara Tugiman selaku pembeli dengan I Made Rupid selaku penjual dan I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir selaku penjual belum dilakukan proses pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dan dilakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, jual beli tersebut sudah memenuhi syarat materil dari jual beli. Sehingga jual beli tersebut sah. Sehingga Akta-Akta Kuasa Menjual tersebut yang merupakan perjanjian *accessoir* dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan tanggal 1 Februari 2013 sah. Sehingga, Tugiman berhak bertindak selaku kuasa dari pemilik tanah atas SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m2 tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid

---

<sup>31</sup> Arie S Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 35 No.1, 2005, hal 36.

dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir.

Syarat materil kedua sahnya jual beli tanah terkait dengan pembeli berhak membeli tanah tersebut. Pembeli selaku penerima hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemilik atas suatu hak atas tanah yang akan dibelinya. Oleh karena itu, harus mengacu pada ketentuan dalam UUPA mengenai syarat memiliki suatu hak atas tanah. Berdasarkan pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah. Oleh karena itu, apabila pembeli mempunyai lebih dari satu kewarganegaraan selain kewarganegaraan Indonesia atau pembeli tanah merupakan suatu badan hukum yang tidak dikecualikan pemerintah, maka jual beli tersebut menjadi batal demi hukum.<sup>32</sup> Pada kasus ini, pembeli yang bernama Susilowati Go merupakan seorang Warga Negara Indonesia. Sehingga ia berhak membeli kedua bidang tanah yang terletak di jalan Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kabupaten Badung berdasarkan SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m<sup>2</sup> tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir.

Syarat materil ketiga sahnya jual beli tanah terkait dengan tanah hak tersebut dapat diperjualbelikan menurut hukum. Syarat ketiga ini berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang boleh diperjualbelikan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>33</sup> Misalnya berdasarkan pasal 20 *jo* 21 UUPA, seorang Warga Negara Indonesia tidak boleh memperjualbelikan tanah hak milik kepada Warga Negara Asing.<sup>34</sup> Dalam kasus ini, jual beli dilakukan oleh Tugiman sebagai penjual yang merupakan seorang Warga Negara Indonesia dengan Susilowati Go sebagai pembeli yang merupakan seorang Warga Negara Indonesia. Objek jual beli dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 merupakan dua bidang tanah hak

---

<sup>32</sup> Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043, Ps. 21.

<sup>33</sup> Afridha Nur Fadilla, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 491/Pdt/2013/PT.Bdg)*, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2015), hal. 32-33.

<sup>34</sup> Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043, Ps. 20 dan 21.

milik berdasarkan SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m<sup>2</sup> tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir. Oleh karena itu, syarat materil ketiga dari jual beli terpenuhi.

Syarat materil keempat sahnya jual beli tanah terkait dengan Tanah tersebut tidak dalam sengketa. Syarat materil keempat dari jual beli mengenai apakah tanah tersebut dapat diperjualbelikan atau tidak. Hal ini dikarenakan, seseorang memiliki hak menjual atas sebidang hak atas tanah dan berwenang untuk melakukan transaksi tersebut, tetapi tanah tersebut belum boleh dijual karena masih merupakan objek jaminan atau tanah tersebut sedang dalam sengketa.<sup>35</sup> Dalam kasus ini, akibat tidak adanya asli kedua SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m<sup>2</sup> tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, maka tidak dapat dilakukan pengecekan sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Sehingga tidak diketahui apakah objek jual beli merupakan tanah yang sengketa atau tidak. Namun, menurut penulis, berdasarkan fakta-fakta dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps kedua bidang tanah dengan SHM Nomor: 12012/Kel.Benoa seluas 1574 m<sup>2</sup> tanggal 11 November 2009 atas nama I Made Rupid dan SHM Nomor: 12001/Kel.Benoa seluas 370 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir pada saat dilakukan jual beli antara Tugiman dengan Susilowati Go, tanah belum dalam keadaan sengketa.

Berdasarkan analisis di atas, Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 memenuhi syarat-syarat materil dari jual beli tanah. Namun tidak memenuhi syarat subjektif pertama sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu terkait dengan adanya kesepakatan para pihak. Menurut Subekti, apabila salah satu syarat subjektif sahnya perjanjian terlanggar, maka perjanjian tersebut cacat hukum. Oleh pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan oleh hakim (*vernietigbaar, voidable*).<sup>36</sup> Maka, Susilowati Go selaku pihak yang memberikan kesepakatan tidak secara bebas dapat mengajukan permohonan pembatalan akta-akta tersebut kepada Pengadilan Negeri Denpasar.

---

<sup>35</sup> Afridha Nur Fadilla, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 491/Pdt/2013/PT.Bdg), hal 32.

<sup>36</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hal. 136.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibagi menjadi dua jenis yaitu Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli belum lunas, biasanya baru berisikan janji-janji dan harga belum sepenuhnya dibayar oleh pembeli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, yaitu harga sudah dibayar lunas oleh pembeli namun belum dapat melaksanakan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT karena belum terpenuhinya persyaratan pembuatan Akta Jual Beli. Pada PPJB Lunas harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Sehingga, apabila persyaratan pembuatan Akta Jual Beli sudah terpenuhi, pembeli dapat menandatangani akta tersebut berdasarkan kuasa<sup>37</sup> dari penjual. Kuasa Menjual termasuk dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka, dalam kuasa menjual harus dinyatakan secara tegas mengenai tindakan-tindakan yang dapat dilakukan pembeli selaku penerima kuasa.<sup>38</sup> Selain itu, menurut Kohar, PPJB dan kuasa menjual merupakan pasangan yang tidak terpisahkan dan saling melengkapi.<sup>39</sup> Oleh karena itu, dapat diketahui bahwa akta kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri. Maka, Akta kuasa menjual Nomor 14 tanggal 16 September 2014 dan Akta kuasa menjual Nomor 16 tanggal 16 September 2014 merupakan perjanjian *accessoir* dari Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014.

Menurut R. Soeroso, masa daluwarsa perjanjian yang melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian adalah lima tahun sejak penipuan diketahui oleh korban.<sup>40</sup> Oleh karena Susilowati Go mengetahui adanya penipuan pada tanggal 10 Maret 2020 berdasarkan Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps, maka batas waktu pembatalan akta-akta perjanjian jual beli tersebut hingga 10 Maret 2025. Oleh karena itu, apabila

---

<sup>37</sup> Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud adalah hanya untuk perbuatan hukum.

<sup>38</sup> Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol.2 No.1 Februari 2018, hal 7.

<sup>39</sup> Kohar, *Notaris Berkommunikasi*, (Bandung: Alumni, 1984), hal.110.

<sup>40</sup> R.Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet.2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal.48.

Susilowati Go ingin mengajukan permohonan pembatalan akta tersebut maka masih dapat dilakukan.

Sepanjang belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 ke Pengadilan Negeri Denpasar, maka akta-akta tersebut tetap dinyatakan sah dan mengikat para pihak. Dalam kasus ini, Susilowati Go belum mengajukan gugatan pembatalan akta-akta perjanjian jual beli tersebut ke Pengadilan Negeri Denpasar. Susilowati Go hanya memproses kasus ini secara pidana dengan melaporkan tindakan Notaris (Ni Ketut Alit Astari) dan Tugiman (Penjual) kepada Polda Bali. Oleh karena itu, sebagai perjanjian *accessoir*<sup>41</sup> dari Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014, maka akta-akta kuasa menjual yang terdiri dari Akta kuasa menjual Nomor 14 tanggal 16 September 2014 dan Akta kuasa menjual Nomor 16 tanggal 16 September 2014 tersebut tetap sah hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014.

### C. Penutup

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah antara Tugiman sebagai penjual dan Susilowati Go sebagai pembeli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.b/2019/PN Dps adalah cacat hukum. Hal ini dikarenakan Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata. Dalam putusan ini, syarat sahnya perjanjian mengenai sepakatnya para pihak yang membuat perjanjian yang merupakan syarat subjektif tidak terpenuhi. Hal ini dikarenakan kesepakatan yang diberikan Susilowati Go selaku pembeli tidak dilakukan secara bebas karena adanya penipuan yang dilakukan oleh Notaris Ni Ketut Alit Astari dan Tugiman pada saat penandatanganan akta. Selain itu, apabila dikaitkan dengan asas itikad baik, adanya itikad buruk dari Tugiman sebagai penjual dan Notaris Ni Ketut Alit Astari juga

---

<sup>41</sup> Perjanjian *Accessoir* merupakan perjanjian yang bersifat tambahan dan terkait dengan perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, sifat dari perjanjian *accessoir* mengikuti perjanjian pokoknya.

mengakibatkan syarat subjektif sahnya perjanjian mengenai kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian menjadi tidak tercapai. Hal ini dikarenakan kesepakatan harus didasarkan pada itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, apabila asas itikad baik tidak terpenuhi, maka kesepakatan yang diberikan pada saat penandatanganan akta menjadi cacat hukum. Selain harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 juga harus memperhatikan ketentuan mengenai syarat-syarat materil dari jual beli tanah. Syarat-syarat materil terhadap jual beli dalam Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 terpenuhi. Akta Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 16 September 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 16 September 2014 merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya yaitu Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 maka keabsahannya mengikuti perjanjian pokoknya. Akibat tidak terpenuhinya syarat subjektif pertama sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut cacat hukum. Sehingga Susilowati Go sebagai pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan oleh hakim pengadilan. Oleh karena belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No.4 Tanggal 9 Mei 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.13 tanggal 16 September 2014, Akta Perjanjian Jual Beli No.15 tanggal 16 September 2014 ke Pengadilan Negeri Denpasar, maka akta-akta tersebut tetap dinyatakan sah dan mengikat para pihak.

Adapun saran dalam penulisan artikel ini adalah untuk mengingatkan bagi pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah, agar terlebih dahulu memeriksa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Berdasarkan pasal 16 ayat 1 huruf d, Notaris pada proses pembuatan PPJB harus menolak membuat akta dan tidak melanjutkan transaksi jual beli tanah apabila asli sertifikat tidak ditunjukkan oleh Penjual ataupun kuasanya pada saat penandatanganan akta. Selain itu, pembeli harus meneliti dan memeriksa kembali kebenaran dari keterangan-keterangan yang disampaikan oleh penjual untuk menghindari adanya penipuan yang dilakukan penjual. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari.

#### **D. Daftar Pustaka**

## 1. Buku

- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet. 2, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Hutagalung, Arie S, dkk, *Asas-Asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*. (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 72.
- Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumni, 1984.
- Mamuji, Sri, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal 161.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: CV Rajawali, 1985.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Depok: UI Press, 2007.
- Soeroso, R., *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet.2, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, Jakarta: PT. Intermedia, 2002.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 2003.
- Wicaksono, Frans Satriyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009.
- Badruzaman, Miriam Darius, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

## 2. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 41, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Pasal 1330.
- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043, Ps. 21.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

## 3. Artikel/Makalah/Tesis/Disertasi

- Fadilla, Afridha Nur. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor*

491/Pdt/2013/PT.Bdg), Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2015.

Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak," *Renvooi*, Nomor 10, Tahun. Maret 2004.

Hutagalung, Arie S dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 35 No.1, 2005.

Kurniawati, Leny "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol.2 No.1 Februari 2018.

Rosari, Floretta, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terikat Adanya Salah Satu Pihak Yang Tidak Berwenang (Studi Kasus: Akta Notaris Tangerang)", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Salemba, 2015.

#### **4. Internet**

<https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/> diakses pada tanggal 07 September 2020, Pukul 11:56 WIB.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/> diakses pada tanggal 06 Desember 2020 pukul 14.49 WIB.

#### **5. Lainnya**

Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 1460/Pid.b/2019/PN Dps., hal. 64.