

**GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA PEMBATALAN
PERJANJIAN DALAM SENGKETA TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI)**

Marhaeni Ria Siombo (riasiombo@atmajaya.ac.id)¹

Nada Davinia Christalya²

Abstrak

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu bentuk perbuatan yang terjadi bukan karena hubungan yang didahului dengan adanya kesepakatan tetapi karena adanya perbuatan yang dianggap melawan hukum. Dalam tulisan ini membahas terkait pemberian kuasa dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibatalkan secara sepihak, sehingga pihak lainnya yang merasakan dirugikan melakukan gugatan PMH ke Pengadilan negeri dan kemudian dikabulkan. Suatu badan hukum hendak menjual sebagian dari 2 (dua) bidang tanah hak milik dan memberikan kuasa khusus kepada Penerima kuasa untuk melakukan Akta Pengikatan Jual Beli dengan pembeli. Saat proses sedang berjalan, pemberi kuasa akan mengakhiri Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dengan alasan bahwa penerima kuasa telah bertindak melebihi kuasa yang diberikan. Pembeli tidak setuju untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli. Apakah pembeli dapat mengajukan keberatan dengan melakukan gugatan dengan dalil Perbuatan Melawan Hukum? Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris dalam tulisan ini. Penulis menemukan bahwa tindakan pemberi kuasa membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut secara sepihak telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang ada dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pengertian Perbuatan Melawan Hukum menurut Putusan Hoge Raad (Mahkamah Agung) Belanda tanggal 31 Januari 1919. Penulis juga menemukan bahwa karena pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli oleh pemberi kuasa tidak sah, Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tetap sah dan mengikat, sehingga perjanjian tetap berlaku dan pelaksanaan prestasi APJB. tersebut terus berjalan sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati.

Kata Kunci: Pembatalan, Pemberitan kuasa, PMH

Abstract

Unlawful acts as regulated in Article 1365 of the Civil Code, namely the form of actions that occur not because of a relationship that was preceded by an agreement but because of an act that is considered against the law. This paper discusses the granting of power of attorney in the implementation of the Sale and Purchase Binding Agreement which was canceled unilaterally, so that the other party who felt aggrieved filed a PMH lawsuit to

¹ Dosen FH Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya

² Alumni FH Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya

the State Court and it was granted. A legal entity wishes to sell part of the 2 (two) parcels of proprietary land and grants a special power of attorney to the Proxy to execute the Sale and Purchase Binding Deed with the buyer. While the process is running, the power of attorney will terminate the Sale and Purchase Binding Deed on the grounds that the power of attorney has acted in excess of the power given. Buyer does not agree to cancel the Sale and Purchase Binding Deed. Can the buyer file an objection by filing a lawsuit with the argument against the law? The author uses a normative-empirical legal research method in this paper. The author finds that the act of the attorney canceling the Sale and Purchase Binding Deed unilaterally has fulfilled the elements of Unlawful Acts contained in Article 1365 of the Civil Code and the meaning of Unlawful Acts according to the Dutch Hoge Raad (Supreme Court) Decision dated January 31 1919. The author also finds that due to the invalidity of the Sale and Purchase Binding Deed by the authorizer, the Sale and Purchase Binding Deed remains valid and binding, so that the agreement remains valid and the implementation of APJB's achievements continues in accordance with the agreed contents of the agreement.

Keywords: Cancellation, Power of Attorney, PMH

A. Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan sebuah negara hukum. Artinya, semua hal dalam kehidupan masyarakatnya diatur oleh hukum. Hukum dasar negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Semua peraturan perundang-undangan yang dibuat harus sesuai dengan aturan-aturan yang ada dalam Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu hal tersebut yaitu tanah, yang merupakan salah satu unsur paling penting dalam kehidupan manusia. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dikatakan bahwa “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.*”³ Selanjutnya, hukum tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau sering disebut sebagai UUPA.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara, salah satunya yaitu dengan cara jual beli. R. Subekti mengatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh pihak pembeli dan penjual yang dilakukan sebelum adanya jual beli karena faktor-faktor yang perlu dipenuhi sebelum jual beli terjadi, misalnya sertifikat hak atas tanah tersebut belum ada.⁴ Dalam hukum Indonesia, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat

³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 75

dengan PPJB) terkait dengan peralihan hak atas tanah tidak ada pengaturannya secara spesifik⁵. Seperti perjanjian-perjanjian jenis lainnya, suatu PPJB harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak dalam perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, serta sebab yang tidak dilarang⁶. Pasal 1338 KUHP menyatakan bahwa setelah disepakati, maka suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang terhadap para pihak yang membuatnya⁷. Apabila selanjutnya para pihak bersengketa, maka salah satu hal yang dapat dilakukan oleh para pihak yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan tersebut dapat berupa gugatan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHP, yang berbunyi sebagai berikut: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*⁸

Dalam kasus Putusan PN Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI, masalah dimulai ketika suatu pihak menunjuk pihak lain sebagai kuasa untuk menjual sebagian dari 2 bidang tanah hak milik. Penerima kuasa membuat kesepakatan dengan para pembeli yang dituangkan dalam suatu Akta PPJB. Salah satu hal yang disepakati dalam Akta PPJB tersebut yaitu bahwa pembeli akan melakukan pembayaran melalui 2 tahap. Tahap pertama yaitu dengan membangun 2 unit rumah di atas sebagian dari tanah yang dijual yang kemudian akan diserahkan ke pemberi kuasa. Tahap kedua yaitu pembeli akan membayar sejumlah uang kepada pemberi kuasa. Timbul permasalahan dalam pelaksanaannya pembangunan kedua unit rumah tersebut, sehingga kemudian para pihak di hadapan notaris yang sama membuat Akta Addendum I Pengikatan Jual Beli dan Akta Addendum II Pengikatan Jual Beli yang masing-masing isinya mengubah batas waktu untuk membangun dan menyelesaikan pembangunan kedua unit rumah tersebut. Kemudian, saat pihak pembeli sedang melaksanakan pembangunan kedua unit rumah di

⁵ Wilson Pompana, “Kedudukan Hukum PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah”, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/>

⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365

atas tanah yang dijual tersebut, pemberi kuasa memerintahkan pembeli untuk menghentikan pembangunan. Pemberi kuasa mengirim surat kepada para pembeli yang isinya mengatakan bahwa Akta PPJB diakhiri dan membatalkan perjanjian secara sepihak dengan alasan bahwa penerima kuasa melebihi wewenang.

Dalam kasus tersebut, pemberi kuasa ingin Akta PPJB yang disepakati penerima kuasa dan para pembeli dibatalkan dengan alasan bahwa penerima kuasa bertindak melebihi kewenangan yang diberikan. Terdapat pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa karena prinsipnya jika pemberi kuasa ingin membatalkan perjanjian tersebut, maka harus ada kesepakatan semua pihak yang menandatangani perjanjian tersebut. Apabila pihak lain tidak setuju untuk membatalkan perjanjian, maka agar perjanjian tersebut batal dibutuhkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Karena para pembeli merasa bahwa mereka telah mengalami kerugian atas pembatalan APJB oleh pemberi kuasa secara sepihak, mereka kemudian mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pemberi kuasa. Secara hukum akan dilakukan kajian bagaimana Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pemberi kuasa (dalam kasus Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI) dan bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibatalkan secara sepihak. Oleh karena itu topik tulisan ini adalah 'Kajian Yuridis Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena Pembatalan Perjanjian dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI).

B. Pembahasan

B.1 Batalnya Perjanjian

Batalnya suatu perjanjian, baik secara dapat dibatalkan maupun batal demi hukum terbagi menjadi dua (2), yaitu kebatalan relatif dan kebatalan absolut. Kebatalan relatif merupakan kebatalan yang hanya dapat diajukan oleh orang-orang tertentu serta hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu. Sementara itu, kebatalan absolut merupakan kebatalan yang dapat diajukan oleh semua pihak serta berlaku terhadap semua pihak.⁹

Pasal 1338 KUHPer berbunyi sebagai berikut:

⁹ Suyanto dan Ayu Sulistiya Ningsih, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) KUH.Perdata tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian" Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, Vol. 7, No. 2, 2018.

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”¹⁰

Dalam Pasal tersebut dikatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang diatur dalam undang-undang. Beberapa alasan batalnya suatu perjanjian:

a. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi

Selain batalnya perjanjian karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang sudah dibahas dalam sub bab sebelumnya, masih ada beberapa jenis batalnya perjanjian. Salah satunya yaitu bahwa suatu perjanjian yang memiliki syarat batal dapat menjadi batal demi hukum jika ketentuan dalam syarat batal tersebut dilakukan.¹¹ Hal ini diatur dalam Pasal 1265 KUHPer yang mengatakan bahwa:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”¹²

b. Pembatalan oleh pihak ketiga berdasarkan *Actio Pauliana*

Actio Pauliana memiliki arti sebagai upaya hukum yang diperbolehkan undang-undang yang dapat dilakukan oleh kreditur untuk membatalkan suatu tindakan debitur yang membawa kerugian kepada kreditur.¹³ Dalam KUHPer, hal ini diatur dalam Pasal 1340 dan Pasal 1341.

Pasal 1340 mengatakan bahwa, *“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.”¹⁴*

Sementara Pasal 1341 berbunyi sebagai berikut:

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338

¹¹ Elly Erawati dkk, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: National Legal Reform Program (NLRP), 2010), hlm. 58

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1265

¹³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *“Pembuktian Terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur Dalam Tuntutan *Actio Pauliana*”* Jurnal Yudisial, Vol. 12, No. 2, Agustus 2019, hlm. 216

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1340

“Meskipun demikian, kreditur boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan nama apa pun juga yang merugikan kreditur; asal dibuktikan bahwa ketika tindakan tersebut dilakukan, debitur dan orang yang dengannya atau untuknya debitur itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditur.”¹⁵

c. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus atas dasar Undang-Undang¹⁶

Pembatalan oleh suatu pihak tertentu yang memiliki wewenang khusus menurut Undang-Undang artinya yaitu pembatalan suatu perjanjian dapat dilakukan oleh seorang pejabat publik atau sebuah lembaga tertentu jika ada ketentuan dalam suatu Undang-Undang yang mengatur bahwa pejabat publik atau lembaga tersebut memiliki wewenang untuk melakukan pembatalan perjanjian tersebut.¹⁷

d. Pembatalan karena adanya wanprestasi¹⁸

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243, yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”¹⁹

Pasal 1267 berbunyi sebagai berikut, *“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”²⁰*

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila salah satu pihak dalam perjanjian melakukan wanprestasi, pihak yang lain dapat meminta perjanjian tersebut untuk dibatalkan.²¹

e. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1341

¹⁶ M Reza Januar Prasetya, *Op.Cit.* hlm. 53-55

¹⁷ Elly Erawati dkk, *Op.cit.*, hlm. 59

¹⁸ Prita Anindya, Skripsi: *“Pembatalan Perjanjian Sebagai Perbuatan Melawan Hukum”* (Depok: Universitas Indonesia, 2009), hlm. 17

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1267

²¹ Prita Anindya, *Op.cit.*, hlm. 18

Pembatalan perjanjian secara sepihak terjadi ketika salah satu pihak tidak bersedia untuk memenuhi prestasi yang sudah disetujui oleh para pihak saat perjanjian dibuat, sementara itu pihak lainnya masih tetap ingin memenuhi prestasi dan mendapatkan kontraprestasi dari pihak yang lain. Seperti yang sudah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya, Pasal 1338 KUHPer mengatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali dengan kesepakatan para pihak atau atas dasar alasan yang ada dalam undang-undang.²² Pasal 1266 mengatakan sebagai berikut:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”²³

Kalau melihat Pasal tersebut, pembatalan perjanjian yang berdasarkan undang-undang pun harus diminta ke Pengadilan, walaupun dalam perjanjian sudah diatur mengenai syarat batal terkait tidak dijalankannya kewajiban. Hal ini bertujuan agar tidak ada perjanjian yang dibatalkan secara sepihak dengan menggunakan dalil bahwa pihak lainnya tidak melakukan kewajiban.²⁴

B.2 Pemberian Kuasa

Mengenai kuasa diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1792 sampai Pasal 1819. Pemberian kuasa didefinisikan dalam Pasal 1792, yaitu yang berbunyi sebagai berikut, *“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”²⁵*

Pasal 1797 KUHPerdata, mengatakan bahwa seorang penerima kuasa tidak boleh melakukan tindakan apa pun yang melewati kuasa yang telah diberikan. Mengenai

²² *Ibid.* hlm. 19

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266

²⁴ Prita Anindya, *Op.cit*, hlm. 19-20

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792

kewajiban-kewajiban penerima kuasa diatur dalam Pasal 1800 sampai Pasal 1806. Pasal 1800 mengatakan hal berikut:

“Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu”. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.”

Dalam Pasal 1802, dikatakan bahwa penerima kuasa memiliki kewajiban untuk memberikan laporan kepada pemberi kuasa mengenai apa yang telah dilaksanakan, serta memberi perhitungan mengenai segala hal yang diterima berdasarkan kuasa tersebut, walaupun hal yang diterima tersebut tidak harus dibayarkan ke pemberi kuasa. Pasal 1806 berbunyi sebagai berikut, “Penerima kuasa yang telah memberitahukan secara sah hal kuasanya kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi di luar batas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi mengikatkan diri untuk itu.”

Kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Pasal 1807 sampai Pasal 1812 KUHPer. Pasal 1807 mengatakan bahwa pemberi kuasa wajib untuk memenuhi perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa sesuai dengan kuasa yang telah diberikan. Selanjutnya, Pasal 1813 sampai Pasal 1819 KUHPer mengatur mengenai berakhirnya pemberian suatu kuasa. Pasal 1813 KUHPer berbunyi sebagai berikut, “Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa, dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

B.3 Perbuatan Melawan Hukum

Mengenai Perbuatan Melawan Hukum diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut, “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*”²⁶ Berdasarkan Pasal tersebut, terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum
- Adanya kesalahan
- Adanya kerugian
- Adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian.

Keempat unsur PMH diatas harus dapat dibuktikan untuk dapat menyatakan bahwa telah terjadi perbuatan melawan Hukum.

B.4 Analisis PMH Pada Pembatalan PPJB

1. Kuasa sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian

Dalam kasus ini sebuah organisasi kemasyarakatan yang terdaftar resmi, hendak menjual sebagian dari 2 bidang tanah hak milik. Pimpinan induk organisasi tersebut mengeluarkan Surat Kuasa Nomor 0033/VI-11/MS.XIX/SK dan Nomor 0034/VI-11/MS.XIX/SK masing-masing tertanggal 6 Juni 2011 untuk menjual tanah tersebut, kepada penerima kuasa (yaitu pimpinan cabang dari organisasi tersebut). Setelah penerima kuasa mengadakan Akta Perjanjian Jual Beli dengan para pembeli, pemberi kuasa (pimpinan induk organisasi) ingin membatalkan perjanjian tersebut dengan alasan bahwa APJB yang dibuat tidak sah karena penerima kuasa telah melampaui kuasa yang diberikan, yaitu dianggap APJB yang telah dilakukan melanggar poin kedua syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu tidak memenuhi syarat cakap untuk membuat suatu perjanjian. Pasal 1330 KUHPerdata, yang mengatakan hal berikut: *“Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; 1. anak yang belum dewasa; dan 2. orang yang ditaruh di bawah pengampunan.”*²⁷

Pasal 1807 KUHPer memang mengatakan bahwa pemberi kuasa harus memenuhi semua perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa berdasarkan kuasa yang telah diberikan, namun Pasal 1806 KUHPer²⁸ mengatakan hal berikut, *“Penerima kuasa yang telah memberitahukan secara sah hal kuasanya kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima*

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1330

²⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2009), hlm. 3

kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi di luar batas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi mengikatkan diri untuk itu.”²⁹

2. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

Pembatalan perjanjian secara sepihak terjadi ketika salah satu pihak yang membuat perjanjian ingin mengakhiri perjanjian tersebut tanpa persetujuan pihak lainnya.

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan hal berikut:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”³⁰

Perjanjian timbal balik merupakan suatu perjanjian dimana kedua pihak masing-masing memiliki hak dan kewajiban.³¹ Akta Pengikatan Jual Beli dalam kasus ini merupakan termasuk suatu perjanjian timbal balik, karena kedua pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam Pasal 1266 tersebut, dikatakan bahwa pembatalan perjanjian tersebut harus diminta ke Pengadilan.

3. Pembatalan secara Sepihak dalam Perkara Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI

Seperti yang sudah dibahas dalam sub bab sebelumnya, Pasal 1266 KUHPer mengatakan bahwa pembatalan suatu perjanjian timbal balik harus dilakukan melalui Pengadilan. Pembatalan perjanjian dalam kasus ini tidak sah karena dilakukan secara sepihak tanpa ada putusan dari Pengadilan. Selanjutnya, Akta Pengikatan Jual Beli dibuat pada tanggal 27 Juni 2011, Akta Addendum I Pengikatan Jual Beli pada tanggal 26 Oktober 2011, dan Akta Addendum II Pengikatan Jual Beli pada tanggal 23 Maret 2012. Sementara itu, penarikan kuasa baru dilakukan setelah APJB dan kedua Addendumnya dibuat.

Pasal 1815 KUHPer mengatakan hal berikut:

²⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1806

³⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266

³¹ Anang Indriyanto, Skripsi: *“Tanggung Jawab Pengangkut dalam Pelaksanaan Angkutan Barang Kiriman Melalui Darat di Dakota Cargo Kudus”* (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2017), hlm. 28

“Penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa, tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa karena tidak mengetahui penarikan kuasa itu; hal ini tidak mengurangi tuntutan hukum dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.”³²

Pasal ini memiliki arti bahwa pemberi kuasa tidak dapat menggunakan penarikan kuasa sebagai suatu alasan untuk mengakhiri suatu perjanjian dengan pihak ketiga apabila pihak ketiga tersebut tidak mengetahui bahwa kuasa tersebut sudah berakhir sebelum persetujuan tersebut dibuat. Maka dari itu, penarikan kuasa tidak dapat diajukan oleh pemberi kuasa sebagai alasan untuk mengakhiri perjanjiannya dengan para pembeli. Selain itu, Pasal 1340 KUHPer juga mengatakan bahwa suatu perjanjian tidak boleh merugikan pihak ketiga. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut, *“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.”³³*

Terkait pasal tersebut, perjanjian merupakan pemberian kuasa dan pihak ketiga merupakan para pembeli. Hal ini juga dikemukakan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara *a quo* yang mengatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tertanggal 27 Juni 2011 merupakan sah menurut hukum, dan bahwa mengenai hal penerima kuasa tidak pernah melaporkan perkembangan kuasa ke pemberi kuasa merupakan hubungan hukum antara kedua pihak tersebut, dan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap pihak ketiga, dalam hal ini para pembeli. Selain itu, Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya juga memerintahkan para pembeli untuk melanjutkan pembangunan sampai selesai dan menyelesaikan ketentuan yang sudah diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut. Maka dari itu, dapat dilihat bahwa dalam kasus ini, pelaksanaan prestasi terus berjalan, karena pembatalan perjanjian secara sepihak tersebut tidak sah dan perjanjian tetap berlaku.

4. Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1815

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1340

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), ada 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak, dalam hal ini yaitu pemberi kuasa, adanya kerugian yang dialami oleh pihak lainnya, dalam hal ini yaitu para pembeli, serta adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian.³⁴

Pasal 1338 KUHPer berbunyi sebagai berikut:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*³⁵

Berdasarkan kalimat pertama Pasal tersebut, suatu perjanjian yang telah disepakati oleh 2 (dua) pihak berlaku sebagai undang-undang atau hukum bagi para pihak yang telah menyepakati. Kalimat kedua Pasal tersebut menegaskan kembali bahwa persetujuan atau perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua pihak yang menyepakatinya. Selain itu, seperti yang telah dibahas sebelumnya, Pasal 1266 KUHPer mengatakan bahwa pembatalan perjanjian timbal balik harus dilakukan melalui Pengadilan. Dalam kasus ini, pemberi kuasa membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh penerima kuasa dengan para pembeli tanpa persetujuan para pembeli dan tanpa melalui Pengadilan. Maka dari itu, perbuatan pemberi kuasa tersebut telah melanggar hukum.

Dalam kasus ini keberadaan APJB memiliki arti bahwa para pembeli serta pemberi kuasa melalui penerima kuasa telah sepakat untuk mengikat diri, yaitu pemberi kuasa untuk menyerahkan tanah dan para pembeli untuk membeli dan menerima penyerahan dari pemberi kuasa. Kesalahan pemberi kuasa dalam hal ini yaitu mengirimkan surat kepada para pembeli yang mengatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli diakhiri dan batal demi hukum. Akibat perbuatan pemberi kuasa mengakhiri perjanjian secara sepihak tersebut, para pembeli mengalami kerugian materiil dan immateriil. Kerugian yang dialami para pembeli yaitu di antaranya

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338

semua biaya yang keluar terkait pembangunan, keuntungan yang diperkirakan dapat diperoleh para pembeli hasil pembangunan yang direncanakan pada tanah yang dijual, serta rusaknya nama baik para pembeli dalam bidang bisnis properti. Dalam Putusan Perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding menolak tuntutan ganti rugi para pembeli dengan alasan tidak adil dan patut kalau pemberi kuasa dihukum lagi untuk membayar ganti rugi.

Perbuatan pemberi kuasa membatalkan perjanjian secara sepihak telah mengakibatkan kerugian seperti yang sudah dibahas sebelumnya bagi para pembeli. Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh para pembeli dan penerima kuasa, para pembeli memiliki hak untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang akan dijual setelah mereka melaksanakan kewajiban yang sudah ditentukan dalam APJB tersebut. Dengan melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak, maka pemberi kuasa telah merampas hak tersebut.

Dengan membuat APJB, pemberi kuasa melalui penerima kuasa telah sepakat untuk mengikat diri untuk menyerahkan tanah. Selain itu, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHP, suatu perjanjian berlaku sebagai hukum atau undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinnya, serta tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan adanya persetujuan para pihak. Dengan membatalkan APJB secara sepihak, maka pemberi kuasa telah melanggar kewajibannya.

Kepatutan diatur dalam Pasal 1339 KUHP, yaitu berkaitan dengan ketentuan isi dalam perjanjian.³⁶ Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut, "*Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.*"³⁷

Artinya, suatu perjanjian tidak hanya mengatur apa yang secara tegas dicantumkan dalam perjanjian tersebut, tetapi juga semua hal yang menurut sifat perjanjian tersebut sepatutnya dilaksanakan berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Kepatutan juga dapat dikatakan sebagai suatu standar atau norma objektif

³⁶ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian" Binamulia Hukum, Vol. 7, No. 2, Desember 2018, hlm. 118

³⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1339

yang tidak tertulis yang terdapat dalam suatu masyarakat. Hal ini berarti bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus berlaku sesuai dengan apa yang dianggap baik dalam masyarakat, bukan berdasarkan anggapan diri sendiri³⁸. Dalam perkara ini, norma yang berlaku dalam masyarakat yaitu bahwa jika suatu pihak telah menjadi bagian dari suatu perjanjian, maka pihak tersebut harus menjalankan apa yang telah menjadi isi perjanjian tersebut, serta tidak boleh membatalkan perjanjian tersebut tanpa persetujuan pihak lainnya. Pemberi kuasa membatalkan perjanjian tersebut tanpa persetujuan para pembeli, maka dapat dikatakan bahwa tindakan pemberi kuasa bertentangan dengan kepatutan.

C. Kesimpulan

1. Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), ada 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi, yaitu adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan pemberi kuasa, adanya kerugian para pembeli, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan pemberi kuasa dengan kerugian para pembeli. Pemberi kuasa melalui penerima kuasa telah menyepakati APJB bersama dengan para pembeli. Tindakan pemberi kuasa membatalkan APJB secara sepihak melanggar ketentuan dalam Pasal 1338 tersebut yang mengatur bahwa pembatalan suatu perjanjian harus dilakukan dengan kesepakatan para pihak, serta Pasal 1266 KUHPer yang mengatakan bahwa pembatalan suatu perjanjian timbal balik harus melalui Pengadilan. Perbuatan pemberi kuasa tersebut mengakibatkan kerugian bagi para pembeli. Maka dari itu, dapat dilihat bahwa perbuatan pemberi kuasa telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPer. Perbuatan pemberi kuasa telah memenuhi pengertian Perbuatan Melawan Hukum.
2. Pembatalan perjanjian tidak sah, sehingga perjanjian tetap berlaku dan pelaksanaan prestasi terus berjalan sesuai dengan isi perjanjian.

³⁸ Heri Hartanto, "Tuntutan atas Hak Sangkal Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa dalam Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Antara Ancaman dan Pengejawantahan Hak Imunitas Profesi Advokat)" *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 5, No. 1, Januari-Juni 2019, hlm. 68-69

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Adi, Rianto. *Aspek Hukum dalam Penelitian*. Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Erawati, Elly dkk. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta, Nasional Legal Reform Program, 2010.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta, Sinar Grafika, 2009.

Rusdianto, Dony Hadi. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta, Mitra Ilmu, 2009.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Bandung, Bina Cipta, 1987.

ARTIKEL :

Anggriani, Reni. "Perjanjian Pengadaan Tanah Kas Desa Sebagai Lahan Kawasan Industri Di Daerah Istimewa Yogyakarta." *Jurnal Media Hukum*, vol. 24, no. 2, 2017.

- Anindya, Prita. *Pembatalan Perjanjian Sebagai Perbuatan Melawan Hukum*. Skripsi. Depok, Universitas Indonesia, 2009.
- Ariffien, Siti Putri. *Aspek Hukum Keterlambatan Penyelesaian Jalan Tol Soroja oleh PT. Citra Marga Lintas Jabar (PT. CMLJ)*. Skripsi. Bandung, Universitas Pasundan.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. “Pembuktian Terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur Dalam Tuntutan Actio Pauliana.” *Jurnal Yudisial*, vol. 12, no. 2, 2019.
- Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata).” *Jurnal Pelangi Ilmu*, vol. 05, no. 1, 2012.
- Hartanto, Heri. “Tuntutan atas Hak Sangkal Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa dalam Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Antara Ancaman dan Pengejawantahan Hak Imunitas Profesi Advokat).” *Jurnal Hukum Acara Perdata*, vol. 5, no. 1, 2019.
- Indriyanto, Anang. *Tanggung Jawab Pengangkut dalam Pelaksanaan Angkutan Barang Kiriman Melalui Darat di Dakota Cargo Kudus*. Skripsi. Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, 2017.
- Kamagi, Gita Anggreina. “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya.” *Lex Privatum*, vol. 6, no. 5, 2018.
- Kurniawati, Leny. “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah.” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, vol. 12, no. 1, 2018.

Muhtarom, M. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak." *SUHUF*, vol. 26, no. 1, 2014.

Prabandari, Retno. *Jenis-Jenis Perjanjian sebagai Dasar Hukum dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Objek Hak Tanggungan*. Tesis. Semarang, Universitas Diponegoro, 2007.

Prasetya, M. Reza Januar. *Pembatalan Perjanjian Sebagai Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan*. Skripsi. Jakarta, Universitas Islam Indonesia, 2016.

Salam, Syukron. "Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa." *Nurani Hukum*, vol. 1, no. 1, 2018.

Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian." *Binamulia Hukum*, vol. 7, no. 2, 2018.

Slamet, Sri Redjeki. "Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi." *Lex Journalica*, vol. 10, no. 2, 2013.

Suyanto, dan Ayu Sulistiya Ningsih. "Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) KUH.Perdata tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian." *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, vol. 7, no. 2, 2018.

INTERNET :

Hayati, Rina. "Pengertian Teknik Analisis Data, Jenis, dan Cara Menulisnya." *Penelitian Ilmiah*, <https://penelitianilmiah.com/teknik-analisis-data/>. Diakses 12 April 2021.

Pompana, Wilson. "Kedudukan Hukum PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah." *hukumonline.com*,

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/>.

Setiawan, Parta. “Metode Penelitian Hukum – Pengertian, Macam, Normatif, Empiris, Pendekatan, Data, Analisa, Para Ahli.” *gurupendidikan.co.id*, https://www.gurupendidikan.co.id/metode-penelitian-hukum/#Macam-Macam_Metode_Penelitian. Diakses 11 April 2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.