

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Menurut Sudikno Mertokusumo, suatu perjanjian merupakan suatu hubungan hukum, yang dilakukan antara dua pihak yang lahir dari kesepakatan yang dicapai oleh para pihak mengenai sesuatu hal dan atas perbuatan tersebut akan menimbulkan suatu akibat hukum.<sup>1</sup>

Lebih lanjut, Prof. Subekti memberikan pengertian perjanjian yang lebih konkrit. Pengertian perjanjian menurut Prof. Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau suatu peristiwa dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>2</sup> Selanjutnya, menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., memberikan pengertian perjanjian yang lebih terperinci yaitu, “perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda yang dilakukan antara dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 118.

<sup>2</sup> P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm.285.

melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lainnya berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.”<sup>3</sup>

Perjanjian sendiri dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dimungkinkan akan menimbulkan suatu akibat hukum sebagai konsekuensi dari dibuatnya atau dilakukannya perjanjian yang berupa munculnya hak serta kewajiban bagi para pihak. Dalam perjanjian sendiri, yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah perbuatan-perbuatan untuk melakukan sesuatu atau untuk pemenuhan tuntutan yang diperjanjikan, hal ini disebut sebagai prestasi. Prestasi yang dimaksud yaitu dapat berupa penyerahan suatu barang, melakukan sesuatu dan/atau tidak melakukan sesuatu.

Penyusunan suatu perjanjian harus memperhatikan mengenai identitas para pihak sebagai bentuk dilakukannya penelitian awal mengenai konsekuensi yuridis yang akan terjadi terhadap para pihak pada saat perjanjian tersebut dibuat. Setelah dilakukannya penelitian awal apabila pihak-pihak atau subjek dalam perjanjian sudah diketahui dengan jelas akan kedudukannya dalam suatu perjanjian, selanjutnya pihak yang membuat perjanjian dalam hal ini yaitu pejabat yang berwenang harus menguasai mengenai materi perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak. Sehingga, hal penting yang harus dipenuhi dalam

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

perjanjian yaitu, subjek yang cakap, objek yang jelas dan ketentuan-ketentuan lain yang telah disepakati oleh para pihak.

Secara umum perjanjian diatur dalam Bab II buku III KUHPerduta. Sedangkan pengertian perjanjian ini diatur dalam buku III Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain, baik satu orang atau lebih.

Berkaitan dengan pengertian perjanjian yang diatur dalam buku III Pasal 1313 KUHPerduta, banyak sarjana yang berpendapat bahwa pengertian dalam Pasal 1313 KUHPerduta tersebut memiliki kekurangan dan terlalu luas. Hal ini dikarenakan, penggunaan istilah perbuatan yang terdapat dalam pasal tersebut dapat mengandung pengertian yaitu perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela. Sedangkan pengertian sebenarnya yang dimaksud dalam pasal tersebut hanya dimaksudkan untuk perbuatan melawan hukum saja.<sup>4</sup>

## **2. Asas-asas Perjanjian**

Asas hukum adalah sebuah pikiran dasar yang bersifat umum dan abstrak. Asas hukum merupakan latar belakang dari suatu peraturan konkrit yang ada dalam setiap sistem hukum. Ilmu Hukum menjelaskan bahwa, asas hukum merupakan prinsip yang menjadi salah satu unsur

---

<sup>4</sup> Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, LP3M Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm 45.

dari suatu sistem hukum sehingga, asas hukum ini bukan hanya sekedar peraturan hukum. Hal ini dikarenakan asas hukum sendiri, terdapat dalam hukum positif atau seluruh peraturan perundangan-undangan termasuk didalamnya yurisprudensi yang merupakan ciri umum dari suatu peraturan konkrit.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara terkandung 3 macam asas utama dalam perjanjian yaitu: asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas pacta sunt servanda. Selain itu masih ada asas lain yaitu asas itikad baik dan asas kepribadian.

a. Asas konsensualisme

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan di antara para pihak. Subekti berpendapat bahwa kesepakatan yang dimaksud adalah berkaitan dengan tercapai suatu persesuaian kehendak antara para pihak yang kemudian akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.<sup>5</sup>

Suatu perjanjian yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat diantara para pihak yang melakukannya disebut sebagai perjanjian konsensual. Perjanjian konsensual merupakan perjanjian yang dapat dibuat dalam bentuk bebas, dapat dibuat secara tertulis baik dibawah tangan maupun akta notaris. Dalam hal ini, perjanjian

---

<sup>5</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 78.

dengan tercapainya kata sepakat di antara para pihak yang dibuat secara tertulis hanya sebatas sebagai alat bukti saja, bukan sebagai syarat untuk terjadinya suatu perjanjian. Namun ada pengecualian mengenai hal itu, yaitu dalam Pasal 1320 KUHPdata jika suatu perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam pasal tersebut maka, akan menimbulkan suatu akibat hukum berupa batalnya perjanjian tersebut. Misalnya dalam melakukan hibah, maka hal tersebut harus disertai dengan bukti akta yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris.

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang bersifat universal, artinya asas ini dianut oleh seluruh negara-negara yang ada di dunia. Hal ini dibuktikan dengan adanya penggunaan istilah asas kebebasan berkontrak dalam pustaka-pustaka berbahasa Inggris yang disebutkan sebagai berikut, *Freedom of Contract*, *Liberty of Contract*, ataupun *Party Autonomy*.<sup>6</sup>

Asas kebebasan berkontrak sendiri memberikan jaminan kebebasan kepada para pihak untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Sutan Rei Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, hlm. 22.

<sup>7</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 4.

- 1) Bebas menentukan apakah akan melakukan perjanjian yang telah disepakati tersebut atau tidak
- 2) Bebas menentukan dengan siapa akan melakukan atau akan membuat perjanjian
- 3) Bebas menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak
- 5) Serta kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hal untuk menjamin kebebasan seseorang dalam melakukan suatu perjanjian, maka asas ini merupakan dasarnya. Meskipun asas ini tidak dapat terlepas dari sifat yang ada dalam Buku III KUHPerdara yang hanya merupakan hukum yang mengatur, akan tetapi para pihak dalam membuat perjanjian dapat mengesampingkan asas ini, kecuali telah ditentukan tersendiri dalam pasal-pasal tertentu yang terdapat dalam perjanjian dan pasal-pasal tersebut bersifat memaksa para pihak.

c. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan asas yang harus dimiliki oleh masing-masing pihak dalam perjanjian. Asas ini diatur dalam Pasal

1388 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan berlandaskan akan itikad baik. Dan dalam pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Unsur yang ada dalam itikad baik hanya ada satu yaitu, tidak melakukan segala sesuatu hal yang tidak masuk akal atau dalam hal ini mempunyai itikad buruk.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi mengenai pelaksanaan akan suatu perjanjian agar dalam pelaksanaan suatu perjanjian tersebut tidak melanggar kepatutan dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara, asas itikad baik ini memiliki dua sifat yang dapat dibedakan sebagai berikut, yaitu:<sup>8</sup>

1) Bersifat objektif

Maksud dari sifat ini yaitu bahwa asas itikad baik merupakan asas yang memperhatikan kepatutan dan kesusilaan, sehingga standar sikap para pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus atas dasar norma-norma yang tidak tertulis yaitu norma-norma yang berkembang dalam masyarakat

2) Bersifat subjektif

---

<sup>8</sup> Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana Fakultass Hukum Universitas Indonesia, hlm 194.

Maksud dari sifat ini yaitu bahwa asas itikad baik ini merupakan asas yang ditentukan sendiri oleh sikap batin seseorang yang melakukan perjanjian. Sifat ini sering kali dikaitkan dengan hukum benda. Dalam hal ini ditemui istilah mengenai pihak-pihak dalam suatu perjanjian yaitu pihak yang beritikad baik dan pihak yang beritikad buruk.

d. Asas Pacta Sunt Servanda (Asas Mengikatnya Perjanjian)

Asas pacta sunt servanda merupakan asas yang menyebutkan bahwa para pihak terikat pada perjanjian sah yang mereka buat sebagai undang-undang. Sesuai yang tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya atau dengan kata lain yaitu “janji harus ditepati”. Tujuan yang tercantum dalam pasal tersebut yaitu untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Dan karena asas ini memiliki pengertian bahwa suatu perjanjian itu mengikat para pihak, maka dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian yang dibuat tersebut tidak ada pihak-pihak yang boleh ikut campur didalamnya termasuk hakim. Maksudnya yaitu tidak diperbolehkannya pihak-pihak diluar perjanjian untuk mencampuri isi dari perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak.

e. Asas Kepribadian (personalitas)

Dalam Pasal 1315 KUHPerdata diketahui bahwa seseorang mengadakan suatu perjanjian untuk kepentingan diri sendiri. Jadi seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian kecuali perjanjian tersebut untuk dirinya sendiri. Mengenai pengecualian asas ini diatur didalam Pasal 1317 KUHPerdata mengenai janji yang diberikan untuk pihak ketiga menjelaskan bahwa perjanjian itu dapat pula diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, yaitu mengenai suatu kepentingan tertentu dan mengandung suatu syarat tertentu.

Penjelasan lain mengenai asas kepribadian ini terdapat dalam Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga perjanjian tersebut tidak akan menimbulkan suatu kerugian atau suatu manfaat tertentu bagi pihak ketiga.

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian**

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, untuk syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a. Syarat Subjektif yaitu syarat yang apabila dilanggar atau tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan melalui pengajuan gugatan dipengadilan, syarat subjektif meliputi:<sup>9</sup>

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat dapat diartikan sebagai bentuk dari persesuaian kehendak, maksudnya adalah bertemunya kehendak antara dua pihak yang membuat perjanjian. Sesuai Pasal 1321 KUHPerdara para pihak yang akan mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat mengenai hal-hal pokok yang akan diperjanjikan. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara diatur lebih jauh yaitu bahwa terjadinya kata sepakat diantara para pihak tersebut antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas. Yang dimaksud dalam hal ini yaitu kesepakatan tersebut tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan. Dan jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut dibuat atas dasar adanya suatu paksaan, kekhilafan dan penipuan maka perjanjian tersebut di kemudian hari dapat dimintakan pembatalan.

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Secara harfiah setiap orang merupakan seseorang yang cakap untuk membuat suatu perjanjian sesuai yang tercantum di dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa tiap-

---

<sup>9</sup> Wanda Lucia, "Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Terkait Dengan Pengikat Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Cicilan", *Premise Law Jurnal*, Volume 1, Nomor 2, (2013), hlm. 2.

tiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, terkecuali yang ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang yang tidak cakap adalah mereka yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, perempuan dalam hal ini yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang yang menurut undang-undang telah dilarang membuat suatu perjanjian tertentu.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 39 dan 40 menyatakan bahwa untuk menjadi penghadap dan saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah. Dalam pasal ini yang dimaksud adalah cakap bertindak untuk keperluan yang bersifat khusus. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dalam Pasal 7 menyatakan bahwa cukup umur untuk kawin adalah untuk laki-laki 19 tahun dan untuk perempuan 16 tahun. Sehingga apabila seseorang belum berusia 21 tahun akan tetapi telah kawin maka akan menimbulkan konsekuensi yaitu cakap hukum atau cakap untuk bertindak.

Dasar usia untuk cakap bertindak jika bukan untuk suatu keperluan khusus (sesuai yang telah diatur di dalam undang-undang tertentu) maka usia yang dipakai sesuai dalam Pasal 1330 KUHPerdara adalah 21 tahun.

Dilihat dari segi keadilan, untuk membuat suatu perjanjian perlu pihak-pihak yang nantinya akan terikat dengan perjanjian tersebut untuk benar-benar cakap kemampuan untuk bertanggung jawab dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Sedangkan dilihat dari segi ketertiban hukum, seseorang atau pihak-pihak yang melakukan perjanjian itu berarti sama halnya dengan orang tersebut mempertaruhkan kekayaannya, maka seseorang atau pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut haruslah seseorang yang benar-benar berhak untuk menggunakan kekayaannya itu agar dapat melakukan perjanjian tersebut.

b. Syarat objektif yaitu syarat yang apabila dilanggar atau tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum, syarat objektif ini meliputi:

1) Adanya suatu hal tertentu

Hal tertentu yang dimaksud dalam suatu perjanjian adalah objek dari perjanjian itu sendiri. Objek perjanjian merupakan prestasi pokok dari perjanjian tersebut. Prestasi tersebut dapat berupa perbuatan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan untuk memberikan sesuatu.

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian yang harus jelas dan dapat ditemukan. Menurut Pasal

1332 dan Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian merupakan barang yang paling sedikit bisa ditentukan jenisnya, dan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan.

## 2) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan tujuan dari dibuatkan suatu perjanjian yang disepakati oleh para pihak tersebut. Untuk lebih mudahnya sebab yang dimaksud dalam suatu perjanjian merupakan isi dari perjanjian tersebut.

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara diatur menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang. Jika suatu perjanjian tidak memiliki suatu sebab yang halal akan menimbulkan akibat pada perjanjian tersebut yaitu akan batal demi hukum

## 4. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara. Peraturan-peraturan yang tercantum di dalam KUHPerdara sering disebut sebagai peraturan-peraturan pelengkap dan bukan merupakan peraturan-peraturan yang bersifat memaksa. Hal ini berarti, pihak-pihak yang akan melakukan suatu perjanjian dapat mengenyampingkan peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdara. Sehingga pihak-pihak yang akan melakukan suatu perjanjian dimungkinkan untuk mengadakan atau membuat perjanjian yang sama sekali tidak diatur didalam KUHPerdara.

Terdapat dua jenis perjanjian yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama merupakan jenis perjanjian yang diatur didalam KUHPerdota. Sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan jenis perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota, dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian ditentukan oleh para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing pihak.<sup>10</sup> Pembagiannya adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian bernama antara lain: jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, hutang piutang.
- b. Perjanjian tidak bernama antara lain: leasing, fidusia.

## **5. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya perikatan berbeda dengan berakhirnya perjanjian. Perikatan sendiri dapat berakhir apabila pokok dari perikatan tersebut telah terlaksana, sedangkan dalam perjanjian berakhir setelah isi dari perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak telah terlaksana.<sup>11</sup> R. Setiawan berpendapat bahwa suatu perjanjian dapat berakhir antara lain:

- a. Ditentukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian

---

<sup>10</sup> R. M. Suryodiningrat, 1978, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung, Tarsito, hlm 10.

<sup>11</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra A Bardin, hlm 69.

Contohnya : dalam perjanjian sewa menyewa. Penyewa dan yang menyewakan bersepakat untuk mengadakan perjanjian dan berakhir 2 tahun kemudian.

- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian

Contohnya : dalam hal waris. Para ahli waris membuat perjanjian untuk tidak memecah harta warisan dengan jangka waktu paling lama yaitu 3 tahun.

- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus

Contohnya : dalam suatu perjanjian kerja ditentukan bahwa jika buruh meninggal dunia maka perjanjian kerja tersebut menjadi hapus.

- d. Pernyataan menghentikan persetujuan (opzegging)

Pernyataan menghentikan persetujuan ini dapat dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian atau oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pernyataan menghentikan persetujuan ini hanya terdapat pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara.

Contohnya : dalam perjanjian sewa menyewa. Baik para pihak maupun pihak yang penyewa dan pihak yang menyewakan dapat menyatakan untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut.

- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim

Hapusnya perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang untuk berakhirnya ditentukan oleh putusan hakim.

f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai

Contohnya : dalam suatu perjanjian jual beli. Jika telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam hal ini penjual telah menerima sejumlah uang dan pembeli telah menyerahkan sejumlah uang telah menerima barang maka perjanjian tersebut telah berakhir.

g. Berakhir berdasarkan persetujuan para pihak (herroeping).

Berakhirnya suatu perjanjian ini telah ditentukan oleh para pihak, dan masing-masing pihak telah menyetujui untuk mengakhiri perjanjian tersebut.

Contohnya : dalam perjanjian pinjam pakai. Jika peminjam telah mengembalikan barang yang dipinjamnya kepada yang meminjamkan maka perjanjian tersebut telah berakhir.

## **B. Perjanjian Pemberian Kuasa**

### **1. Pengertian Pemberian Kuasa**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) edisi ketiga yang dikeluarkan Balai Pustaka, memberi pengertian kuasa sebagai “yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu.”

Kuasa merupakan suatu daya, suatu kekuatan atau suatu wenang. Dalam KUHPerdara tidak terdapat satu pasal pun yang menyebutkan dengan jelas mengenai definisi dari kuasa, yang terdapat hanya pengertian mengenai pemberian kuasa.<sup>12</sup> Menurut Pasal 1792 KUHPerdara yang merupakan awal pembuka ketentuan, hanya menyebutkan mengenai “pemberian kuasa” dan yang dimaksud dengan pemberian kuasa dalam pasal ini adalah suatu persetujuan dimana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, melakukan suatu urusan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Kata “persetujuan” menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), dimana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa. Kata “untuk dan atas nama” diartikan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang menimbulkan suatu akibat dimana ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*).<sup>13</sup>

Kesimpulan yang dapat diambil dari pengertian pemberian kuasa yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdara yaitu:

- a. Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian

---

<sup>12</sup> Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta, Visimedia, hlm. 1.

<sup>13</sup> Pieter E Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “*Volmacht Dan Lastgeving*” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun ke-47, Nomor 1, (Januari-Maret 2017), hlm. 3.

- b. Pemberian kuasa ini ditujukan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Dengan adanya perwakilan maka seseorang untuk dan atas nama orang lain bertujuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Ketiga unsur pokok tersebut harus terpenuhi dalam suatu perjanjian pemberian kuasa. Hal ini dikarenakan, jika salah satu unsur pokok diatas tidak ada, maka perjanjian yang telah ada tersebut bukan merupakan suatu perjanjian pemberian kuasa seperti yang dimaksud di dalam Pasal 1792 KUHPerdara.

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan siapa seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya untuk melakukan suatu urusan dan untuk atas nama pihak yang memberikan kekuasaan atau kewenangan tersebut. Seseorang yang telah menerima kuasa tersebut akan melakukan suatu perbuatan hukum atas nama orang yang memberinya kuasa. Yang berarti bahwa, apa yang dilakukan pihak penerima kuasa merupakan tanggungan dari pihak pemberi kuasa, serta mengenai hak dan kewajiban yang timbul dikemudian hari atas segala yang dilakukan pihak penerima kuasa, merupakan hak dan kewajiban pihak pemberi kuasa, atau apabila yang dilakukannya membuat atau menutup suatu perjanjian maka pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Richards Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta, CV. Andi Offset, hlm. 33.

Tindakan pemberian kuasa ini dapat disebut juga sebagai tindakan perwakilan. Perwakilan ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu, perwakilan langsung dan perwakilan tidak langsung. Dalam perwakilan tidak langsung, pihak yang mewakili atau pihak penerima kuasa terikat akan hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat dari tindakan hukum yang ia lakukan, yang untuk kemudian akan diserahkan kepada pihak yang diwakilinya atau pihak pemberi kuasa, sehingga dalam perwakilan tidak langsung ini terdapat dua bentuk perbuatan hukum yaitu perbuatan hukum antara pihak penerima kuasa dan pihak ketiga, serta perbuatan hukum antara pihak penerima kuasa dan pihak pemberi kuasa. Sedangkan dalam perwakilan langsung, orang yang diwakili atau pihak pemberi kuasa terikat secara langsung dalam hubungan hukum yang ditimbulkan oleh tindakan hukum yang mewakilinya atau pihak penerima kuasa, sehingga perwakilan langsung ini hanya ada satu perbuatan hukum.<sup>15</sup>

## **2. Bentuk Kuasa**

Bentuk kuasa ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu kuasa lisan dan kuasa tertulis. Mengenai perbedaan antara keduanya tersebut dapat dilihat dari komparasi dalam suatu kontrak.<sup>16</sup>

### **a. Kuasa Lisan**

---

<sup>15</sup> Hartono Soerjopratiknjo, 1982, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, hlm, 16.

<sup>16</sup> Wicaksono, *Op. Cit.*, hlm. 17.

Kuasa lisan merupakan kuasa yang diberikan secara lisan dan tidak dapat digunakan untuk perbuatan yang berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum untuk mengalihkan hak, seperti membeli sepeda motor atau membeli rumah. Dalam hal penggunaan kuasa lisan dalam berperkara dipengadilan, maka pihak pemberi kuasa memberikan kuasa lisan tersebut kepada pihak penerima kuasa yang kemudian pihak penerima kuasa akan menghadap ke pengadilan yang kemudian kuasa yang diterimanya tersebut akan disalin secara tertulis oleh pegawai pengadilan dan untuk selanjutnya ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa tersebut.

b. Kuasa Tertulis

Kuasa tertulis merupakan suatu kuasa yang diberikan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dan mengenai pemberian kuasa inipun diberikan atau dilakukan dengan mengikuti peraturan perundang-undangan. Kuasa tertulis digunakan untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti, pemberian kuasa untuk mewakili seseorang dalam rangka mendaftarkan permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah.

### **3. Jenis Kuasa**

Menurut jenisnya, pemberian kuasa ini dibedakan menjadi dua, yaitu kuasa dibawah tangan dan kuasa notariil. Perbedaan antara

keduanya, dapat diketahui dari susunan dan redaksi yang ada dalam surat kuasa tersebut.<sup>17</sup>

a. Kuasa Dibawah Tangan

Kuasa dibawah tangan merupakan suatu kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis yang dibuat sendiri oleh para pihak atau dengan kata lain tidak dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu notaris. Kuasa dibawah tangan tidak dapat memberikan bukti yang sempurna, karena kuasa dibawah tangan hanya dianggap sebagai suatu penuturan yang dituturkan oleh para pihak dan apa yang dituturkan tersebut hanya berhubungan dengan isi pokok mengenai hal apa yang diperjanjikan.

Alasan para pihak dalam membuat kuasa dibawah tangan dikarenakan kuasa dibawah tangan ini memiliki beberapa kelebihan yaitu lebih cepat dalam proses pembuatannya, lebih praktis dalam proses pembuatannya, dan juga lebih rendah biaya yang dikeluarkan dalam proses pembuatannya karena hanya membutuhkan alat tulis, kertas, dan materai sesuai dengan kepentingan yang disebutkan dalam kuasa tersebut. Kuasa dibawah tangan ini biasanya digunakan untuk melakukan suatu pengurusan balik nama sertifikat rumah dan tanah, untuk mengambil suatu paket, dan untuk bertransaksi di suatu bank.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 19.

b. Kuasa notariil (Akta Kuasa)

Menurut S.J. Fockema Andear dalam bukunya yang berjudul “Recht geleerd Handwoorddenboek” kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu “acta” yang memiliki pengertian *geschrift* atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya yaitu Kamus Hukum menyatakan bahwa “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa Latin yang memiliki pengertian perbuatan-perbuatan.<sup>18</sup> Sedangkan akta dalam bahasa Belanda disebut dengan “acte atau akkta” yang memiliki dua macam pengertian yaitu pengertian dalam arti sempit dan dalam arti luas, yaitu:<sup>19</sup>

- 1) Akta dalam pengertian yang luas merupakan suatu perbuatan atau *handeling* atau suatu perbuatan hukum/*rechthandeling*.
- 2) Akta dalam pengertian yang sempit merupakan suatu tulisan yang dibuat sebagai bukti dari suatu perbuatan hukum.

Kuasa notariil atau Akta Kuasa merupakan kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis. Kuasa notariil biasa disebut dengan akta kuasa yang merupakan akta yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat yang berwenang untuk itu yaitu notaris. Proses pembuatan kuasa ini, terlebih dahulu biasanya seorang notaris akan menanyakan

---

<sup>18</sup> Victor M Situmorang dan Cornentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm 24.

<sup>19</sup> Alfatika Aunuriella Dini, 2011, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Perngikatan Jual Beli Hak Atas tanah yang Dibuat Di Hadapan Notaris*, Yogyakarta, Unisba, hlm 57.

alasan kepentingan dibuatnya akta kuasa tersebut dan seorang notaris juga akan meminta data-data identitas para pihak seperti, kartu tanda penduduk (KTP) pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, serta kartu keluarga (KK) pihak pemberi kuasa atau surat nikah.

Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan untuk melakukan suatu penelitian awal mengenai kedudukan para pihak. Dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi atau yang dituntut harus ada oleh peraturan perundang-undangan karena hal tersebut berkaitan dengan legalitas akan akta kuasa yang akan dibuat. Hal ini bertujuan untuk menjamin legalitas perjanjian tersebut hingga konsekuensi yuridis yang dimungkinkan terjadi pada saat proses dibuatnya perjanjian. Sebagai contoh dalam hal melepaskan suatu hak kebendaan, seorang suami atau istri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya dan wajib untuk diketahui satu sama lain. Dan untuk selanjutnya seorang notaris juga akan menanyakan mengenai ada atau tidaknya suatu syarat khusus yang akan dibuat oleh para pihak yang kemudian akan dicantumkan di dalam akta.

#### **4. Sifat Pemberian Kuasa**

Sifat pemberian kuasa berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tercantum dalam Bab XVI tentang Pemberian kuasa yaitu Pasal 1792-1819 ada dua macam, yaitu kuasa umum dan kuasa khusus.<sup>20</sup>

a. Kuasa Umum

Kuasa umum merupakan kuasa yang diberikan untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Kuasa umum ini diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdata. Mengenai penggunaan kuasa umum di depan pengadilan, dari segi hukum kuasa ini tidak dapat digunakan. Hal ini dikarenakan dalam ketentuan Pasal 123 HIR telah disebutkan bahwa untuk dapat mewakili di depan pengadilan sebagai seorang penerima kuasa harus mendapatkan kuasa yang bersifat khusus dan dinyatakan secara tegas mengenai apa yang dikuasakan kepadanya.

b. Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu kuasa yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas dan khusus, seperti untuk mengalihkan barang, meletakkan hak

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 21.

tanggung atas barang, serta untuk melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa khusus ini diatur juga di dalam Pasal 1795 KUHPerdota. Dan untuk penggunaan kuasa khusus di depan pengadilan harus disempurnakan atau disesuaikan dengan syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 123 HIR agar menjadi kuasa khusus yang sah dan dapat digunakan di depan pengadilan.

Pasal 1795 KUHPerdota dapat diketahui mengenai macam-macam pemberian kuasa yang dalam hal ini pemberian kuasa yang diberikan secara khusus, yaitu mengenai suatu kepentingan tertentu yang memang bersifat khusus. Pemberian dan penerimaan kuasa yang diatur dalam pasal tersebut dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, antara lain dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris, dengan akta dibawah tangan, surat biasa dan/atau dengan lisan

##### **5. Syarat Sahnya Pemberian Kuasa**

Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan, yaitu baik yang dibuat oleh notaris maupun yang dibawah tangan. Hal tersebut sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1793 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun lisan. Dapat disimpulkan bahwa dari pasal tersebut mengenai

pemberian kuasa itu bebas dari suatu bentuk atau formalitas tertentu. Dengan kata lain, pemberian kuasa merupakan perjanjian konsensual yang artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa.<sup>21</sup>

## **6. Kewajiban Pemberi Kuasa**

Sebagai seorang pemberi kuasa dan sebagai pihak dalam suatu perjanjian pemberian kuasa, maka diwajibkan untuk memenuhi setiap perjanjian yang dibuatnya antara pihak pemberi kuasa dengan pihak penerima kuasa, dan harus melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal sesuai dengan hal-hal apa saja yang terdapat dalam perjanjian. Dalam kedudukannya sebagai pihak pemberi kuasa, mengenai biaya-biaya atau uang muka yang dikeluarkan oleh pihak penerima kuasa dalam melakukan kuasa yang diberikan kepadanya, maka sebagai seorang pemberi kuasa wajib untuk mengembalikan atau mengganti biaya-biaya atau uang muka yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa. Dan jika diperjanjikan mengenai upah dalam melakukan suatu hal yang dikuasakan kepada penerima kuasa, maka sebagai seorang pemberi kuasa wajib untuk membayarkan upah tersebut.

Mengenai pemberian upah dan penggantian biaya-biaya atau uang muka ini pemberi kuasa tetap berkewajiban memberi atau menggantinya baik hal yang dikuasakan kepada penerima kuasa tersebut

---

<sup>21</sup> Steviyanti Veronica Mongdong, "Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KUHPerdara", *Lex Privatum*, Volume V, Nomor 5 (Juli 2017), hlm. 108.

berhasil dilakukan atau tidak berhasil dilakukan. Namun mengenai hal ini dikecualikan jika penerima kuasa melakukan suatu kesalahan dalam melakukan suatu hal yang dikuasakan kepadanya.<sup>22</sup>

## 7. Kewajiban Penerima Kuasa

Penerima kuasa dalam melakukan hal-hal apa saja yang dikuasakan kepadanya, sebagai pihak penerima kuasa, ia tidak boleh melakukan hal-hal yang melampaui mengenai apa saja yang dikuasakan kepadanya. Jadi, dalam melakukan hal-hal yang dikuasakan kepadanya harus sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pemberian kuasa. Dan jika penerima kuasa melakukan hal-hal yang melampaui mengenai apa saja yang dikuasakan kepadanya, maka pemberi kuasa dapat menggugat penerima kuasa agar penerima kuasa memenuhi kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.

Pasal 1806 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Penerima kuasa yang telah memberitahukan mengenai kuasanya tersebut kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi diluar batas kuasa yang diberikan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa tersebut secara pribadi mengikatkan diri untuk itu untuk bertanggung jawab atas apa yang belum dikuasakan kepadanya dari pemberi kuasa.”

Suatu kuasa yang diberikan tersebut belum dicabut oleh pemberi kuasa, maka penerima kuasa berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal

---

<sup>22</sup> Wicaksono, *Op. Cit.*, hlm. 3.

yang dikuasakan kepadanya termasuk wajib untuk menanggung atas semua biaya, kerugian dan bunga yang dimungkinkan timbul apabila kuasa tersebut tidak dilaksanakan. Dalam hal kuasa yang dilakukannya disepakati dengan pemberian upah maka tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam proses pelaksanaan kuasa tersebut lebih berat dibandingkan dengan kuasa yang dilakukan dengan cuma-cuma atau tanpa pemberian upah. Oleh karena itu, sebagai penerima kuasa untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang mungkin dilakukannya dalam proses menjalankan hal-hal yang dikuasakannya tersebut wajib melaporkan apapun yang ia lakukan kepada pemberi kuasa.

Pemberian kuasa ini ada pula yang dikenal dengan kuasa substitusi. Kuasa substitusi adalah pemberian kuasa yang dapat digantikan atau dilanjutkan oleh orang lain sebagai pengganti dari penerima kuasa awal. Penerima kuasa awal ini bertanggung jawab terhadap penerima kuasa pengganti, jika:<sup>23</sup>

- a. Penerima kuasa awal tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya, namun penerima kuasa awal justru tetap menunjuk orang lain untuk menggantikan penerima kuasa awal dalam melakukan hal-hal yang dikuasakan kepadanya.
- b. Penerima kuasa awal memang diberikan hak untuk menunjuk orang lain sebagai pengganti dirinya dalam melakukan hal-hal yang

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 4.

dikuasakan kepadanya, namun penerima kuasa pengganti yang ditunjuk tersebut merupakan orang yang tidak mampu atau tidak cakap.

## **8. Pembuatan Kuasa Yang Dilarang**

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14/1982 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584, diatur mengenai surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan tanah. Pelarangan ini dikarenakan dalam hal jual beli tanah banyak pihak-pihak yang menyalahgunakannya. Karena di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga dengan adanya klausul tersebut penerima kuasa dapat dengan bebas melakukan perbuatan apapun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud.

Tujuan dari dilakukannya pemberian kuasa mutlak ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah. Jadi, apabila semua persyaratan yang dibutuhkan dalam hal pembuatan akta jual beli sudah terpenuhi, maka untuk melakukan suatu perbuatan proses pemindahan hak atas tanah atau proses balik nama tersebut tidak memerlukan lagi keterlibatan dari pihak penjual. Namun dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 diatur bahwa mengenai pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikat jual beli atas

tanah (PPJB) maka pemberian kuasa mutlak tersebut tidak dianggap identik dengan pemberian kuasa mutlak yang dilarang.

Penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah:<sup>24</sup>

- a. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.
- b. Penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang notaris.
- c. Penggunaan kuasa yang digunakan untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh Notaris.

## **9. Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, berakhirnya pemberian kuasa disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut.

- a. Penarikan kembali kuasa dari penerima kuasa oleh pemberi kuasa

Penarikan kembali suatu kuasa dilakukan oleh pihak pemberi kuasa yang dibuat secara tertulis dan dibubuhkan tanda tangan. Kemudian, surat penarikan kuasa tersebut diberikan kepada penerima kuasa disertai dengan penarikan surat kuasa. Tujuan

---

<sup>24</sup> Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, 1985, *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, hlm. 106.

diberitahukannya mengenai penarikan surat kuasa ini untuk menghindari akan terjadinya kemungkinan tindak kecurangan yang dilakukan oleh penerima kuasa.

b. Pemberitahuan tentang penghentian pemberian kuasa oleh penerima kuasa

Penghentian pemberian kuasa dapat juga dilakukan oleh seorang penerima kuasa. Penghentian ini diberikan kepada pihak pemberi kuasa lisan. Akan tetapi, pemberitahuan akan penghentian ini biasanya dilakukan untuk suatu tindakan yang dimungkinkan tidak akan menimbulkan kerugian bagi pemberi kuasa.

Penghentian pemberian kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa ini berdasarkan ketentuan Pasal 1817 KUHPerdara, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan melakukan pemberitahuan mengenai penghentian penerimaan kuasa yang diterimanya kepada pemberi kuasa. Seorang penerima kuasa yang melakukan penghentian penerimaan kuasa ini apabila menimbulkan suatu kerugian bagi pemberi kuasa maka seorang penerima kuasa diwajibkan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pemberi kuasa. Dan apabila penghentian penerimaan kuasa ini dikarenakan penerima kuasa tidak mampu untuk melakukan hal-hal yang dikuasakan kepadanya dan tidak menimbulkan kerugian bagi

pemberi kuasa maka penerima kuasa tidak diwajibkan untuk memberikan ganti rugi.

c. Meninggalnya Pemberi Kuasa atau Penerima Kuasa

Dalam Pasal 1818 KUHPerdata dijelaskan bahwa jika pemberi kuasa meninggal dan pihak penerima kuasa tidak mengetahui akan hal tersebut, maka hal-hal yang dikuasakan kepadanya tetap sah. Dan jika penerima kuasa melakukan suatu perikatan dengan pihak ketiga beriktikad baik maka hal tersebut harus tetap dipenuhi.

Dalam Pasal 1819 KUHPerdata diatur lebih lanjut yaitu jika penerima kuasa meninggal, maka ahli waris dari pihak penerima kuasa harus memberitahukan kepada pemberi kuasa. Dan untuk selanjutnya ahli waris dari penerima kuasa perlu untuk mengambil tindakan-tindakan yang perlu untuk dilakukan agar kuasa yang diberikan dapat terselesaikan. Hal ini dikarenakan, jika tidak dilakukan maka dengan alasan yang kuat pihak pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi dan bunga.

d. Menikahnya Perempuan Pemberi Kuasa atau Penerima Kuasa

Dalam hal ini, mengenai menikahnya seorang perempuan baik pemberi maupun penerima kuasa, dan dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap bahwa seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap hukum, sehingga ketentuan mengenai

menikahnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>25</sup>

### **C. Perjanjian Jual Beli**

#### **1. Pengertian Jual Beli**

Di Indonesia dengan mendasarkan diri pada Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli. Penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang kedua hal tersebut telah disetujui bersama. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual dan merupakan suatu perjanjian obligatoir karena dalam jual beli baru akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak setelah terjadi kesepakatan diantara para pihak.<sup>26</sup>

Jual beli bersifat konsensual dan bersifat obligatoir karena dalam jual beli terdapat dua sisi jual beli dalam hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dilihat dari sisi hukum kebendaan, jual beli akan melahirkan hak bagi para pihak atas suatu tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran sejumlah harga pada pihak yang lain. Serta jika dilihat dari sisi perikatan, jual beli akan melahirkan kewajiban berupa penyerahan

---

<sup>25</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 151.

<sup>26</sup> Herry Santoso, "Efektivitas dan Penerapan Kuasa Dalam Akta Pengikat/Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Serta Keterkaitannya dengan Akta KuasaJual", *Premise Law Jurnal*, Volume 1, Nomor 2, (2013), hlm. 1.

kebendaan dari pihak penjual dan penyerahan sejumlah harga atau uang dari pihak pembeli.<sup>27</sup>

Pengertian mengenai jual beli yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdara, menimbulkan suatu akibat hukum berupa kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Kewajiban yang dibebankan kepada para pihak antara lain:<sup>28</sup>

- a. Kewajiban bagi seorang penjual untuk menyerahkan barang yang menjadi objek dalam perjanjian kepada pihak pembeli
- b. Kewajiban bagi seorang pembeli untuk membayar sejumlah harga untuk barang yang menjadi objek dalam perjanjian kepada pihak penjual.

Menurut Salim H.S. jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam suatu perjanjian jual beli, pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu objek dari jual beli tersebut kepada pembeli dan pihak pembeli berhak untuk menerima objek perjanjian tersebut.<sup>29</sup>

Lahirnya jual beli yaitu pada saat detik tercapainya sepakat antara para pihak mengenai barang atau objek dan mengenai harga. Dalam jual beli yang menjadi unsur paling utama adalah barang dan

---

<sup>27</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo, hlm 7.

<sup>28</sup> Yahya Harahap M., 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 6.

<sup>29</sup> Salim H.S., 2005, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Cetakan ketiga Sinar Grafika, hlm. 49.

harga. Akan tetapi selain barang dan harga beberapa unsur lain yang termuat dalam jual beli, antara lain:<sup>30</sup>

- a. Adanya para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli
- b. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli

Terjadinya kesepakatan antara para pihak mengenai harga dan barang, jika ada hal lain yang tidak disepakati oleh para pihak terkait dengan jual beli tersebut, maka jual beli tersebut tetap tidak terjadi. Hal ini dikarenakan hal tersebut sama halnya dengan tidak terjadinya kesepakatan antara para pihak.

## **2. Risiko Jual Beli**

Sehubungan dengan risiko dalam jual beli perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1462 KUHPerdara.

Pasal 1460 KUHPerdara menerangkan bahwa jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, barang yang dimaksud adalah barang yang pada saat terjadi jual beli, barang tersebut sudah ada dan merupakan barang yang ditunjuk oleh pembeli. Sehingga, sejak jual

---

<sup>30</sup> Salim H.S., *Op. Cit.*, hlm. 49.

beli itu terjadi, barang itu menjadi tanggungan pembeli, walaupun penyerahan barang belum dilakukan oleh pihak penjual serta dalam hal ini pihak penjual berhak untuk menuntut mengenai pembayaran harganya.

Lebih lanjut, dalam Pasal 1461 KUHPerdara diatur risiko mengenai barang yang dapat ditimbang, diukur, dan dihitung berdasarkan berat, jumlah, dan ukuran. Dalam pasal ini ditentukan bahwa, jika barang yang dijual merupakan barang yang dapat ditentukan berat, jumlah, dan ukuran, barang itu tetap menjadi tanggungan pihak penjual sampai pada saat barang tersebut ditimbang atau diukur. Oleh karena itu, sebelum dilakukan penyerahan, barang tersebut harus dipisahkan terlebih dahulu melalui penimbangan, pengukuran dan perhitungan. Setelah dilakukan pemisahan, kemudian barang akan dikirim kepada pihak pembeli atau diambil sendiri oleh pihak pembeli. Kemudian Pasal 1462 KUHPerdara menentukan sebaliknya, yaitu jika barang yang dijual menurut tumpukan, maka barang itu menjadi tanggungan pembeli meskipun barang belum ditimbang atau diukur.

### **3. Kewajiban Penjual**

Menurut Pasal 1473 KUHPerdara, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas mengenai untuk apa ia mengikatkan diri, dan untuk janji-janji yang tidak terang dapat ditafsirkan kedalam berbagai pengertian serta harus ditafsirkan pula mengenai kerugiannya. Selain

itu, dalam Pasal 1474 KUHPerdara, diatur mengenai dua kewajiban utama pihak penjual, yaitu:

a. Menyerahkan barangnya

Kewajiban menyerahkan barangnya meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut. Oleh karena itu, KUHPerdara mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tetap, dan barang tak bertubuh.

Mengenai penyerahan barang bergerak, cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut. Untuk barang tetap, penyerahannya dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di depan pegawai balik nama. Untuk barang tak bertubuh, penyerahannya dengan perbuatan yang dinamakan *cessie*.

b. Menanggung barang yang dijual

Dalam hal ini penjual berkewajiban untuk menjamin dua hal yaitu:

- 1) Menjamin mengenai penguasaan benda yang dijual tersebut secara aman dan tenteram,
- 2) Menjamin mengenai tidak adanya barang yang memiliki cacat tersembunyi.

#### **4. Kewajiban Pembeli**

Dalam hal jual beli, seorang pembeli memiliki kewajiban untuk menyerahkan atau membayar harga pembelian, pada waktu tertentu dan di tempat tertentu sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika mengenai waktu dan tempat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan objek jual beli tersebut dilakukan. Apabila pembeli tidak menyerahkan atau membayar harga pembelian, maka penjual berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian jual beli tersebut.

#### **D. Perjanjian Jual Beli Tanah**

##### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah, menurut Boedi Harsono merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dan pada saat terjadi penyerahan hak milik tersebut disertai dengan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati dan dengan cara pembayaran yang telah disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Dengan adanya jual beli ini akan mengakibatkan beralihnya hak atas tanah itu dari pihak penjual kepada pihak pembeli.<sup>31</sup> Jadi jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya.

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Cetakan kesatu, Penerbit Universitas Trisakti, hlm. 135.

Diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 telah menghapus dualisme hukum tanah di Indonesia. Pengertian mengenai jual beli tanah juga tidak sama lagi dengan pengertian jual beli seperti yang terdapat di dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara. Dengan adanya UUPA, terciptalah unifikasi hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Meskipun tidak diatur secara khusus mengenai pengertian jual beli tanah, di dalam UUPA itu sendiri mengenai pengertian jual beli tanah diartikan sesuai Hukum Tanah Nasional yaitu hukum adat.

Pasal 26 UUPA disebutkan mengenai jual beli atas tanah. Namun dalam pasal-pasal lain yang terdapat dalam UUPA tidak menyebutkan mengenai jual beli melainkan disebut sebagai dialihkan. Jika dilihat dari pengertian dialihkan, menunjukkan bahwa terjadinya jual beli atau suatu perbuatan hukum tersebut dilakukan dengan disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lainnya..

## **2. Syarat Jual Beli Hak atas Tanah**

Syarat dalam jual beli hak atas tanah antara lain adalah sebagai berikut:<sup>32</sup>

### **a. Syarat Materiil**

---

<sup>32</sup> Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Surabaya, Laksbang Mediatama, hlm. 75.

- 1) Adanya penjual
- 2) Adanya pembeli

b. Syarat Formil

Syarat formil merupakan syarat formalitas yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli. Formalitas yang harus dipenuhi meliputi akta yang kemudian akan menjadi bukti akan terjadinya jual beli hak atas tanah tersebut serta pengesahan dari pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut.

### **3. Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Menurut Pasal 1457 KUHPerdato jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan terjadinya jual beli saja hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembeli. Meskipun harga sudah dibayar namun untuk bendanya dalam hal ini hak atas tanahnya belum diserahkan ke dalam kekuasaan pembeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pihak pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis atau yang lebih dikenal dengan balik nama. Sehingga, dalam jual beli itu sendiri dalam peralihan hak atas tanah

harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>33</sup>

#### **4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Undang-Undang Pokok Agraria)**

Istilah jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak atas tanah. Lebih lanjut dalam pasal-pasal lainnya tidak disebutkan mengenai jual beli, hanya menyebutkan dialihkan. Pengertian mengenai dialihkan ini menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Jadi, walaupun hanya disebutkan dialihkan, jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.<sup>34</sup> Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Nasional adalah sama dengan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, riil dan terang.

Sifat tunai ini memiliki pengertian bahwa penyerahan objek dan pembayaran harga dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil memiliki pengertian bahwa jual beli ini dianggap terjadi dengan adanya bukti penulisan kontrak jual beli di hadapan kepala desa atau pejabat yang berwenang dan penyerahan barang yang diperjanjikan.<sup>35</sup> Sedangkan sifat terang memiliki pengertian bahwa jual beli tersebut dilakukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>33</sup> Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Lex Privatum*, Volume V, Nomor 4 (Juni 2017), hlm. 114.

<sup>34</sup> Herlina Ratna SN, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, Volume 6, Nomor 2 (September 2015), hlm. 96.

<sup>35</sup> Gedion Ardana Reswari, "Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Rechtsens*", Volume 3, Nomor 1, (Maret 2014), hlm. 2.

Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan demikian, maka telah dipenuhi syarat terang.