

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBERADAAN KUASA  
MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

**S K R I P S I**

**O L E H**

**METAFATI HIA**

**NPM : 108400233**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**

*Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum  
Universitas Medan Area*



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2014**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 29/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)29/7/24

## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBERADAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT KHAIMAR HAREFA, SH. S.PN GUNUNG SITOLI)**

Nama Lengkap : **METAFATI HIA**

N P M : **108400233**

Bidang Ilmu : **HUKUM KEPERDATAAN**

Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing I

(Taufik Siregar, SH.,M.H)

Dosen Pembimbing II

(Zaini Munawir, SH.,M.H)

The seal of Universitas Medan Area (UMA) Faculty of Law is circular, featuring a central emblem with a book and a tower, surrounded by the text 'UNIVERSITAS MEDAN AREA' and 'FAKULTAS HUKUM'. The word 'UMA' is prominently displayed in the center. The seal is overlaid with a signature and the name 'Dekan' (Dean) and 'Ramsul Arifin, SH, M.H)'.  
Dekan  
Ramsul Arifin, SH, M.H)

Tanggal Lulus :

28 MEI 2014

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 29/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber  
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)29/7/24

## LEMBAR PERNYATAAN

1

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 2014



**METAFATI HIA**  
**NPM : 108400233**

## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBERADAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT KHAIMAR HAREFA, SH. S.PN GUNUNG SITOLI)

METAFATI HIA  
NPM : 08.840.0233  
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan judul skripsi ini adalah tentang keberadaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli dengan objek yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah.

Permasalahan yang diajukan adalah apakah keberadaan klausul kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bagaimana kedudukan para pihak (penjual dan pembeli) dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang memiliki unsur kuasa mutlak.

Untuk menjawab permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan untuk memperoleh data-data yang diperlukan dengan mencari kasus di **Kantor Notaris/PPAT Khaimar Harefa, SH. S.PN Gunung Sitoli**.

Hasil penelitian dan pembahasan diketahui Akta Pengikatan Jual Beli tanah memuat klausul-klausul yang memungkinkan adanya pemberian klausul kuasa mutlak. Kuasa mutlak adalah kuasa yang pada hakekatnya pemindahan hak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan haknya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Keberadaan klausul kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila masing-masing pihak melakukan berdasarkan itikad baik (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan mengikat para pihak (penjual dan Pembeli) yang membuat perjanjian tersebut sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian itu. Dengan demikian, Akta Pengikatan Jual Beli tanah yang memiliki klausul kuasa mutlak yang dibuat dihadapan Notaris yang disengketakan oleh salah satu pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena merupakan suatu akta otentik.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBERADAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS/PPAT KHAIMAR HAREFA, SH. S.PN GUNUNG SITOLI)**

Skripsi ini Penulis ajukan dalam rangka melengkapi serta memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih ada kekurangan-kekurangannya, baik dari segi materi maupun penyusunan kalimatnya. Untuk itu dengan senang hati Penulis menerima kritikan dan saran yang konstruktif demi kebaikan Penulis dalam pembuatan karya ilmiah pada masa yang akan datang.

Oleh sebab itu Penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih teristimewa kepada kedua orang tua tercinta yang penuh kasih sayang dan kesabaran dalam membimbing, mengarahkan dan memberi dukungan semangat, materi maupun moril kepada Penulis baik selama perkuliahan hingga sampai penyelesaian skripsi ini.

Di dalam kesempatan ini Penulis juga mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof H. SYAMSUL ARIFIN,SH,MH, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

2. Bapak Prof SUHATRIZAL SH,MH
3. Bapak ABI JUMROH HARAHAP SH,M.Kn
4. Bapak ZAINI MUNAWIR,SH,M.HUM, selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak TAUFIK SIREGAR,SH,M.HUM, selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan pembuatan skripsi ini.
6. Bapak ZAINI MUNAWIR,SH,M.HUM, selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan pembuatan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak / Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang dengan penuh dedikasi menuntun dan membimbing Penulis selama mengikuti perkuliahan sampai dengan menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh staf pegawai Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang selama ini telah membantu Penulis dalam kebutuhan administrasi dan keperluan kuliah.
9. Buat Kakakku tersayang, adik-adikku tersayang, dan juga seluruh keluarga besarku yang telah sabar mendukung dan berdoa demi kelancaran penulisan skripsi ini.
10. Buat seseorang yang aku sayangi yang turut mendukung dan mendoakan kelancaran penulisan skripsi ini.
11. Seluruh teman-teman Penulis sesama mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah turut membantu dan memberikan dorongan bagi Penulis dalam penulisan skripsi ini.

Pada akhirnya, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, hanya Tuhan Yang Maha Esa yang dapat membalas budi baik semuanya. Semoga dengan doa dan harapan mereka Penulis memperoleh kesuksesan dalam melangkah menggapai cita-cita yang Penulis inginkan dan tetap dalam penyertaan Tuhan.

Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan bagi pembaca semuanya.

Medan,

2014

PENULIS

**METAFATI HIA**  
**NPM : 108400233**





## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	9
B. Alasan Pemilihan Judul .....	10
C. Permasalahan .....	11
D. Hipotesa .....	11
E. Tujuan Penelitian .....	12
F. Metode Pengumpulan Data .....	13
G. Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN</b> .....	16
A. Pengertian Umum Perjanjian .....	16
B. Asas-asas Hukum Perjanjian .....	19
C. Syarat Sahnya perjanjian .....	21
D. Berakhirnya Perjanjian .....	27
<b>BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN</b>	
<b>PEMBERIAN KUASA DAN PERJANJIAN</b>	
<b>PENGIKATAN JUAL BELI</b> .....	34
A. Pengertian dan Bentuk Pemberian Kuasa .....	34
B. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa .....	37
C. Pengertian Jual Beli .....	40

D. Tanah sebagai Objek Jual Beli.....	42	
E. Syarat kuasa mutlak dalam perjanjian.....	44	
<b>BAB IV. ASPEK HUKUM TENTANG KEBERADAAN</b>		
<b>KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL</b>		
<b>BELI HAK ATAS TANAH.....</b>		47
A. Keberadaan Klausul Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.....	47	
B. Kedudukan Para Pihak (Penjual dan Pembeli) Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Memiliki Unsur Kuasa Mutlak .....	58	
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	73	
A. Kesimpulan .....	73	
B. Saran .....	74	
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	75	

## BAB I PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat berusaha sebagai sawah atau ladang, juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan modal usaha, sampai untuk keperluan jual beli dan sewa-menyewa. Apalagi dengan bertambah majunya perekonomian rakyat bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal yang bersangkutan dengan tanah. Tanah rakyat tambah lama tambah banyak tersangkut dalam kegiatan-kegiatan seperti jual-beli, pemberian kredit dan lain-lain.<sup>1</sup>

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum maka salah satu caranya dalam memiliki dan menguasainya ialah melalui proses jual beli. Jual beli adalah perbuatan tukar menukar dengan pembayaran, dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran dan berhak menerima barangnya.<sup>2</sup>

Hukum adat memiliki berbagai istilah mengenai jual beli seperti jual tunai, jual hutang, jual angsur, jual titip, dan dalam transaksi tanah terkenal pula istilah jual lepas, jual gadai, dan jual tahunan.<sup>3</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, halaman 163.

<sup>2</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982, halaman 88.

<sup>3</sup> *Ibid*, halaman 88.

pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian.<sup>4</sup>

Istilah jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.

Pengertian dialihkan menunjuk pada suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Setiap subjek hukum baik sebagai pribadi kodrati maupun pribadi hukum, pada dasarnya mempunyai suatu kewenangan untuk memindahkan haknya atas tanah kepada pihak lain.<sup>5</sup>

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1457 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Prakteknya sering kali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat calon penjual dan calon pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli tanah belum

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983, halaman 189.

<sup>5</sup> *Ibid*, halaman 188.

dapat langsung melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena untuk melakukan peralihan hak atas tanah terdapat syarat-syarat formal yang harus dipenuhi, yakni surat-surat umum yang terdiri dari Sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk, dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir, serta bukti pembayaran Pajak Penghasilan final untuk penjual dan surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk pembeli.

Biasanya untuk itu diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak sampai terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut. Perjanjian seperti ini biasanya disebut Perikatan Jual Beli. Dimana penjual dan pembeli harus membuat suatu Akta Perikatan Jual Beli yang merupakan akta notaris.

Khusus untuk tanah-tanah yang bersertifikat jual beli atau pengalihan hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi ada kalanya pelaksanaan jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris yang dinamakan dengan perjanjian jual beli atau perikatan jual beli.<sup>6</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari rancangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

---

<sup>6</sup> Nelly Sriwahyuni Siregar, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/PPAT*, Tesis Pada Program pasca Sarjana USU Medan, 2008, halaman 15.

Akta pengikatan jual beli mencantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta perikatan jual beli dan bukan akta jual beli. Selain itu dicantumkan juga harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait. Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban untuk memberikan sesuatu dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

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

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

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>7</sup> Makna kata “untuk atas namanya” berarti yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga

---

<sup>7</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Cet ke-31*, Pradnya Paramita, Bandung, 2001, Pasal 1792.

segala sebab dan akibat dari perjanjian itu menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.

Beberapa pengertian kuasa menurut beberapa ahli:

1. Menurut Max Weber, kuasa atau kekuasaan adalah kemampuan untuk, dalam suatu hubungan sosial, melaksanakan kemauan sendiri sekalipun mengalami perlawanan, dan apapun dasar kemampuannya.
2. Menurut Harol D. Laswell, kuasa atau kekuasaan adalah suatu hubungan di mana seseorang atau sekelompok orang dapat menentukan tindakan seseorang atau kelompok lain ke arah tujuan dari pihak pertama.
3. Menurut Inu Kencana, Kuasa menghasilkan pengaruh yang diinginkan seseorang atau sekelompok orang.<sup>8</sup>

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.<sup>9</sup>

Pemberian kuasa itu adalah bebas dari sesuatu bentuk cara tertentu, dengan perkataan lain ia adalah suatu perjanjian konsensual, artinya sudah mengikat sah pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan si penerima kuasa.<sup>10</sup>

Perkembangan selanjutnya, maksud dan tujuan dari pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengalami pergeseran dan mengabaikan batasan-batasan seperti Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pemberian kuasa khusus dan umum. Pasal

<sup>8</sup> <http://partawinata.wordpress.com/2011/12/20/kekuasaan>, diakses 14 Februari 2012, 13.45 wib.

<sup>9</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op.Cit*, Pasal 1793.

<sup>10</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, halaman 141.

1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang juga menyebutkan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya. Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa.

Mengabaikan batasan-batasan inilah selanjutnya timbul istilah kuasa mutlak. Meskipun klausul mengenai kuasa mutlak tersebut tidak dicantumkan dalam akta kuasa itu tetapi masuk dalam klausul yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli. Ini menjadi salah satu terobosan hukum yang dihasilkan dalam praktek bisnis sehari-hari. Dampak sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa.

Praktek sehari-hari sering dijumpai Akta Perjanjian Jual Beli tidak memakai klausula tidak dapat dicabut kembali, sehingga mengakibatkan kuasa tersebut menjadi mutlak. Dalam hal pemakaian kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli diperuntukkan demi kepentingan khususnya pihak pembeli.

Istilah kuasa mutlak tidak dikenal dan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Segala pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan kuasa yang dibatasi, tidak mutlak. Namun diakui dalam lalu lintas bisnis sehari-hari di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum.

Sahnya kuasa mutlak disyaratkan bahwa pemberi kuasa harus mempunyai kepentingan terhadap pelaksanaan kuasa mutlak tersebut dengan memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Kuasa mutlak tersebut harus diterima baik oleh penerima kuasa, agar mempunyai kekuatan tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali.
2. Pemberi kuasa harus bekwaam (mampu).
3. Objek pemberi kuasa mutlak harus terbatas dan tertentu.
4. Harus ada dasar hukum yang sah, artinya perjanjian yang menjadi dasar terbitnya kuasa mutlak tersebut haruslah sah menurut hukum.<sup>11</sup>

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah jo Pasal 39 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada disebutkan tentang kuasa mutlak.

Kuasa mutlak yang dimaksud oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut adalah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan bertindak seakan-akan pemilik sah dari objek yang bersangkutan.

Perikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa mutlak merupakan perjanjian pendahuluan yang lazim ditemukan dalam praktek notaris dan menjadi salah satu terobosan hukum yang dihasilkan dalam praktek bisnis sehari-hari. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya tidak pernah mengenal bentuk perjanjian ini tetapi perjanjian ini timbul dalam praktek para notaris sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tidak bernama.

---

<sup>11</sup> Nelly Sriwahyuni Siregar, *Op.Cit*, halaman 21.

Kalau tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan tidak pula melanggar kesusilaan, setiap ada klien yang memberi kuasa mutlak tidak ditolak oleh Notaris.<sup>12</sup>

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

Sesungguhnya Notaris dalam hal ini mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, yang berkaitan dengan klausul pemberian kuasa mutlak, yang dalam hal ini akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.<sup>13</sup>

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

Seorang notaris berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dari perjanjian tersebut. Seperti yang tercantum dalam Pasal 16 ayat

---

<sup>12</sup> Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUH Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, halaman 104

<sup>13</sup> Prayoto, *Aspek Hukum Terhadap Klausul kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, Tesis Pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana UNDIP, 2009, halaman 17.



(1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Notaris. Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Apabila terjadi sengketa maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut dan akta otentik yang merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya.<sup>14</sup> Untuk itu akta tersebut dapat memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut, disusunlah skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Khaimar Harefa, SH. S.PN Gunung Sitoli)**

#### **A. Pengertian dan Penegasan Judul**

Sebelum membahas lebih lanjut skripsi ini ada baiknya ditegaskan terlebih dahulu judul skripsi ini untuk menghindari berbagai penafsiran dari berbagai pihak, adapun judul skripsi ini adalah **“Tinjauan Yuridis Terhadap Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Khaimar Harefa, SH. S.PN Gunung Sitoli)”**.

Pengertian judul skripsi ini diuraikan kata demi kata sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah penyelidikan atau dipelajari.<sup>15</sup>
2. Yuridis adalah menurut hukum.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Nur Rasaid Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, halaman 38.

<sup>15</sup> Poerwadarminta, WJS., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1985, halaman 108.

3. Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.<sup>17</sup>
4. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>18</sup>
5. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>19</sup>
6. Hak adalah kekuasaan yang besar untuk menuntut sesuatu, wewenang.<sup>20</sup>
7. Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>21</sup>

Sejalan dengan pengertian yang dikemukakan di atas secara keseluruhan judul dimaksud dapat diartikan dengan suatu penyelidikan terhadap keberadaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang merupakan bagian dari perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau lazim disebut perjanjian tidak bernama.

## B. Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul skripsi ini disusun dengan maksud agar dapat dipergunakan sebagai pedoman atau ukuran yang menentukan tindakan yang sudah menjadi kegiatan yang berlangsung di masyarakat itu tidak melanggar aturan-aturan yang berlaku dalam melakukan perjanjian jual beli karena akhir-

<sup>16</sup> Tri Rama K, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Mitra Pelajar, Surabaya, halaman 590.

<sup>17</sup> Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Diktum Kedua.

<sup>18</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op.Cit*, Pasal 1313.

<sup>19</sup> *Ibid*, Pasal 1457.

<sup>20</sup> Tri Rama K, *Op.Cit*, halaman 165.

<sup>21</sup> *Ibid*, halaman 504.

akhir ini banyak hal-hal yang terjadi dengan adanya pemberian kuasa mutlak seperti misalnya:

1. Memberikan jaminan kepada pihak kreditur yaitu alas hak atas tanah sebagai jaminan untuk melunasi hutang-hutang dengan kuasa untuk menjual atau membalik nama atas kreditur apabila terjadi *wanprestasi*.
2. Menggunakan kuasa atas Sertifikat Hak Milik atas tanah yang diberikan oleh seseorang kepadanya sebagai alat penjamin hutang.

Kedua hal di atas inilah yang mendorong pemilihan judul skripsi tersebut, karena ingin menguraikan masalah tersebut.

### **C. Permasalahan**

Untuk memudahkan dalam mencapai tujuan dalam pembahasan skripsi ini, terlebih dahulu dibuat permasalahan yang akan dapat dipergunakan sebagai langkah awal untuk pembahasan-pembahasan berikutnya.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah keberadaan klausul kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana kedudukan para pihak ( penjual dan pembeli ) dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang memiliki unsur kuasa mutlak?

### **D. Hipotesa**

Hipotesa merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian, hipotesa tidak perlu selalu merupakan

jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan walaupun selalu diharapkan terjadi demikian.

Oleh sebab itu, bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata tidak terjadi demikian setelah dilaksanakan penelitian. Oleh sebab itu, hipotesa tersebut bisa dilakukan dan bisa digugurkan.

Adapun Hipotesa terhadap permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Keberadaan klausul kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.
2. Kedudukan para pihak ( penjual dan pembeli ) dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang memiliki unsur kuasa mutlak adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian itu dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

#### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan pembahasan yang ingin dicapai untuk meneliti masalah-masalah “Tinjauan Yuridis Terhadap Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Nias)”, sebagai objek kajian penulisan skripsi ini, adalah:

1. Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, dimana hal ini merupakan kewajiban bagi mahasiswa yang ingin mengakhiri perkuliahan di Perguruan Tinggi Program Strata Satu (S-1).
2. Untuk mengemukakan masalah-masalah yang timbul dalam perjanjian jual beli khususnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dan

memperdalam ilmu pengetahuan tentang jual beli hak atas tanah khususnya dan hukum keperdataan pada umumnya.

3. Untuk masyarakat luas, sekedar berbagi ilmu pengetahuan di dalam masalah perjanjian jual beli hak atas tanah agar bermanfaat bagi lembaga-lembaga pemerintah dan masyarakat.

## **F. Metode Pengumpulan Data**

Data bagi penulisan karya ilmiah adalah sumber utama, karenanya penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini berusaha semampu mungkin untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan skripsi ini.

Adapun metode pengumpulan data yang dipergunakan penulis dalam penulisan skripsi ini dengan dua metode yaitu:

### **1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Data-data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan ini didapat dari buku-buku tulisan para ahli dan sarjana-sarjana, perundang-undangan yang ada hubungannya dengan judul skripsi ini.

### **2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Penelitian lapangan yang dilakukan yaitu mengadakan pengambilan data ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Nias, untuk memperoleh data-data yang sesuai dengan judul skripsi ini.

## G. Sistematika Penulisan

Untuk sistematika penulisan skripsi ini, mempergunakan sistematika penulisan yakni dengan membagi pokok bahasan ke dalam V Bab yang mana setiap bab terbagi-bagi dalam sub-sub bab yang antara lain:

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan sub bab pengertian dan pegesasan judul, alasan pemilihan judul, permasalahan, hipotesa, tujuan penelitian, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

### BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

Bab ini berisikan sub bab pengertian umum perjanjian; asas-asas hukum perjanjian; syarat sahnya perjanjian; berakhirnya perjanjian.

### BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Bab ini berisi tentang perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian pengikatan jual beli yang meliputi pengertian dan bentuk pemberian kuasa; hak dan kewajiban pemberi dan penerima kuasa; pengertian jual beli; tanah sebagai objek jual beli dan syarat kuasa mutlak dalam perjanjian.

### BAB IV : ASPEK HUKUM TENTANG KEBERADAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Bab ini akan dibahas tentang Keberadaan klausul kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah; Kedudukan para pihak (penjual dan pembeli) dalam perjanjian jual beli hak atas

tanah yang memiliki unsur kuasa mutlak; Kasus dan Tanggapan  
Kasus

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

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



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

#### A. Pengertian Umum Perjanjian

Masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum telah mengenal apa yang dinamakan dengan perjanjian sebagai kebiasaan untuk melakukan suatu tindakan yang mengakibatkan suatu akibat hukum. Untuk membuat definisi yang tepat tentang perjanjian adalah sangat sulit.

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, yang mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan / perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Hukum kita mengenal ada kata perjanjian dan perikatan. Kata Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari kata perjanjian. Sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang tumbuh dari undang-undang.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Menurut Mariam Darus Badruzaman "Perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan

pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.<sup>21</sup>

Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi merupakan suatu hubungan hukum, yang mempunyai arti bahwa hak dari si berpiutang (pihak yang berhak menuntut) itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Jadi, apabila tuntutan itu tidak dipenuhi, maka si berpiutang dapat menuntutnya di muka hakim. Bertolak dari peristiwa ini lahirlah suatu perhubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Hal ini dikarenakan di dalam suatu perikatan itu minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban yang mengikat.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, bahwa perjanjian itu menerbitkan atau melahirkan perikatan. Atau dengan kata lain perjanjian adalah salah satu “sumber” perikatan di samping sumber lainnya yaitu undang-undang. Sumber perikatan yang lahir dari undang-undang ini dibedakan lagi antara perikatan yang lahir dari undang-undang saja, dengan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang.

Istilah perikatan yang lahir dari undang-undang, diambil dengan memakai Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, bahwa tiap-tiap perikatan muncul dari perjanjian atau dari undang-undang. Dengan demikian suatu perikatan dapat lahir karena perjanjian dan karena undang-undang.

Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa: “Perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2011, halaman 1.

satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>22</sup>

Definisi perikatan menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>23</sup>

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari definisi perjanjian tersebut terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dari hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis. ketentuan ini dapat dibuat lisan atau tertulis lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Ada beberapa perjanjian yang ditentukan bentuknya oleh peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, seperti perjanjian jaminan fidusia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia yang harus dibuat dengan akta Notaris.

---

<sup>22</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, halaman 11.

<sup>23</sup> R Subekti, *Op.Cit*, halaman 1.

## **B. Asas-asas Hukum Perjanjian**

Hukum perjanjian memiliki beberapa asas, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Asas-asas yang terpenting adalah:

### **1. Asas Kepribadian**

Asas kepribadian ini berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Asas ini menetapkan bahwa seseorang hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri pada sebuah perjanjian, oleh karena itu pada dasarnya suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.

### **2. Asas Konsensualisme**

Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian sudah dianggap terjadi pada saat tercapainya kata sepakat para pihak. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

### 3. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Isi dari Pasal tersebut adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

### 4. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak maksudnya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.<sup>24</sup>

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>25</sup> Perkataan semua yang tertera dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat pula dianggap sebagai suatu pernyataan-pernyataan lainnya yang juga tertuju atau ditujukan kepada masyarakat.

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau yang belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman 84.

<sup>25</sup> R. Subekti dan R. Tjitresudibio, *Op.cit*, Pasal 1338.

Asas kebebasan dalam berkontrak terdiri dari:

1. bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian,
2. bebas untuk menentukan dengan siapa seseorang akan mengikatkan diri,
3. bebas menentukan isi perjanjian dan syarat-syaratnya,
4. bebas menentukan bentuk perjanjian,
5. bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, ada banyak sekali jenis perjanjian yang kemudian dibagi menjadi dua golongan besar yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama.

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah diatur secara khusus oleh pembentuk undang-undang dan diberi nama resmi. Contohnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, perjanjian kerja, persekutuan perdata, badan hukum, hibah, perjanjian perwalian khusus, perjanjian jual beli perniagaan, makelar, dan asuransi, perseroan terbatas, perjanjian pengangkutan udara, koperasi, dan yayasan. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum ada hukum tambahannya sehingga kita boleh memberikan nama pada perjanjian tersebut misalnya perjanjian bagi hasil, perjanjian kredit, waralaba dan sebagainya

### **C. Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum. Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi

suatu ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Lebih jelasnya, maka dibawah ini adalah uraian terperinci mengenai syarat sahnya perjanjian:

### **1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan / diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian.

Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subjek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subjek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*d'waling*), atau unsur penipuan (*bedrog*), kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.

Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-

undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun kebawah.

Kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdik sehingga orang lain menjadi tertipu.

Apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

## 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian / perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh / menurut hukum, sehingga perbuatannya bisa dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya menerangkan tentang mereka / pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan "tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah" :

### 1. Orang-orang yang belum dewasa

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa mereka yang belum mencapai umur genap 18 tahun dan tidak lebih dahulu kawin.

### 2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan

Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan menurut Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Selain itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh dibawah pengampunan.



3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya. Sedangkan pada Pasal 109 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan pengecualian dari Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.

Semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) diterangkan kedudukan suami dan istri adalah sama / seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

### **3. Mengenai suatu hal tertentu**

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah objek daripada perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

#### 4. Suatu sebab yang halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.

Berdasarkan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

#### D. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian jual beli yang telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam undang-undang dan dilaksanakan dengan itikad baik serta diikuti dengan penyerahan barang oleh pihak penjual dan pembayarannya oleh pihak pembeli, maka jual beli itu sah dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Lebih tegasnya Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian jual beli yang dalam perjanjiannya jika terdapat salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya orang itu dipersalahkan telah melakukan *wanprestasi* sebab telah menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Sesungguhnya dalam praktek yang melakukan perbuatan ingkar janji itu dimungkinkan dari pihak penjual atau pihak pembeli.

Masing-masing pihak ada kemungkinan melakukan *wanprestasi* baik si penjual juga pihak pembeli sesuai dengan keadaan yang bisa timbul, karena kemungkinan terjadi si pembeli beritikad baik sama sekali tidak tahu-menahu dalam perjanjian jual beli yang menjadi objek bukan barang milik si penjual, maka untuk mengetahui pihak yang melakukan *wanprestasi* harus dilihat dari prakteknya.

Peraturan tentang berakhirnya perjanjian diatur di dalam bab XII buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peraturan untuk itu perlu bagi kedua

belah pihak, baik untuk menentukan sikap selanjutnya maupun untuk memperjelas sampai dimana batas perjanjian tersebut.

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan beberapa cara hapusnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran tunai disertai dengan penitipan
3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan hutang
5. Percampuran hutang
6. Pembebasan hutang
7. Musnahnya benda yang terhutang
8. Kebatalan / pembatalan
9. Berlakunya syarat batal
10. Kadaluarsa atau lewat waktu

Lebih jelasnya, maka dibawah ini adalah uraian terperinci mengenai berakhirnya suatu perjanjian:

### **1. Pembayaran**

Pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela artinya tidak dengan paksaan. Dalam hal ini debitur membayar utangnya. Pada dasarnya pembayaran hanya dapat dilaksanakan oleh yang bersangkutan saja. Namun Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain. Dengan demikian undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus membayar, akan tetapi yang terpenting adalah hutang itu harus dibayar.

## 2. Penawaran Tunai Disertai Dengan Penitipan

Penawaran tunai disertai dengan penitipan adalah salah satu cara pembayaran untuk menolong debitur. Dalam hal ini si kreditur menolak menerima pembayaran. Penawaran pembayaran tunai terjadi jika si kreditur menolak menerima pembayaran, maka debitur secara langsung menawarkan untuk menitipkan uang atau barang kepada Notaris atau Panitera. Setelah itu Notaris membawa uang yang harus dibayarkan menjumpai kreditur untuk melaksanakan pembayaran. Jika kreditur menolak, maka dipersilahkan oleh Notaris atau Panitera untuk menandatangani berita acara. Jika kreditur menolak juga, maka hal ini dicatat dalam berita acara tersebut, hal ini merupakan bukti bahwa kreditur menolak pembayaran yang ditawarkan. Dengan demikian debitur meminta kepada Hakim mensahkan. Jika telah disahkan maka debitur terbebas dari kewajibannya dan perjanjian dianggap hapus atau berakhir.

## 3. Pembaharuan Hutang

Pembaharuan hutang (*Novasi*) adalah perjanjian dengan mana suatu perikatan dihapuskan dan sekaligus diadakan (dilahirkan) perikatan baru, yang menggantikan perikatan yang lama.

Beberapa unsur yang tampak disana adalah:

1. Ada perjanjian yang sengaja diadakan
2. Untuk menghapus suatu perikatan
3. Mengadakan (melahirkan) perikatan baru menggantikan yang lama.

Novasi didasarkan atas perjanjian antara para pihak. Ciri ini ditegaskan oleh pembuat undang-undang dalam Pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata. Disana ditentukan bahwa tiada pembaharuan hutang yang dipersangkakan kehendak seorang untuk mengadakannya harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya.

#### 4. Perjumpaan Hutang

Pembuat undang-undang tidak memberikan perumusan, namun memberikan gambaran tentang kompensasi atau perjumpaan hutang seperti yang terdapat pada Pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu jika dua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan, dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebutkan sesudah ini.

Intinya adalah adanya dua orang saling berhutang dan mereka menyelesaikan pembayaran hutang mereka, yang satu terhadap yang lain, dengan cara memperhitungkan hutang mereka secara timbal balik. Kalau demikian, maka kompensasi merupakan peristiwa sehari-hari yang kita lihat dalam kehidupan bukan hanya antara orang yang terpelajar, tetapi meliputi hampir semua lapisan masyarakat.<sup>26</sup>

#### 5. Percampuran Hutang

Percampuran hutang terjadi akibat keadaan bersatunya kedudukan kreditur dan debitur pada satu orang. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada satu orang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran

---

<sup>26</sup> J Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan bagian 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 86.

hutang dengan sendirinya pula semua tagihan menjadi terhapus sesuai dengan Pasal 1435 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pencampuran hutang dapat terjadi antara lain jika debitur menjadi ahli waris dari kreditur. Dalam hal seorang kreditur meninggal dunia dan meninggalkan seorang debitur yang kebetulan menjadi ahli waris dengan sendirinya debitur tadi sekaligus menjadi kreditur terhadap harta warisan.<sup>27</sup>

## 6. Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan bahwa ia tidak mengkhendaki lagi adanya pemenuhan prestasi oleh si debitur. Jika si debitur menerima pernyataan si kreditur maka berakhirilah perjanjian hutang piutang diantara mereka.

Perbuatan pembebasan hutang sengaja dilakukan oleh kreditur dan dimaksudkan untuk membebaskan seseorang dari keterikatannya dalam suatu perikatan. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa pembebasan hutang tidak boleh dipersangkakan. Dengan demikian maka pada pembebasan hutang orang berangkat dari anggapan adanya suatu perikatan. atas dasar mana seseorang terikat dan karenanya adanya perikatan merupakan syarat untuk adanya dan sahnya pembebasan hutang.

## 7. Musnahnya Benda Yang Terhutang

Terjadinya musnah barang-barang yang menjadi hutang debitur, maka perjanjian juga dapat hapus. Dalam hal demikian debitur wajib membuktikan

<sup>27</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, halaman 107.

bahwa musnahnya barang tersebut adalah diluar kesalahannya dan barang itu akan musnah atau hilang meskipun ditangan kreditur.

Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang akibat peristiwa, dimana benda yang menjadi objek prestasi musnah, tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang. Kalau benda itu dapat diperdagangkan atau hilang, benda itu tidak dapat dikatakan musnah.

Barang yang tidak dapat lagi diperdagangkan masih tetap ada, hanya saja orang tidak dibenarkan untuk menjadikannya objek perjanjian, sedang mengenai barang yang hilang undang-undang sendiri menentukan bahwa barang itu hanya tidak diketahui lagi apakah masih ada atau tidak, jadi tidak tertutup kemungknan barang itu masih ada. Walaupun demikian oleh Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan akibat hukum yang sama yaitu hapuslah perikatannya.

## **8. Kebatalan / Pembatalan**

Suatu perjanjian akan hapus jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau batal demi hukum. Karena jika dilihat batal demi hukum maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan dalam pembatalan dianggap telah ada akan tetapi karena suatu pembatalan maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula.

## **9. Berlakunya Syarat Batal**

Syarat batal adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, yaitu tidak pernah ada suatu perjanjian. Syarat ini tidak menangguhkan pemenuhan perjanjian, hanyalah

mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.

#### 10. Daluwarsa atau Lewat Waktu

Daluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).



### BAB III

## TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

### A. Pengertian dan Bentuk Pemberian Kuasa

Perkembangan kehidupan manusia berdampak pula terhadap meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang. Semakin kompleksnya kepentingan yang harus ditangani, sering mengakibatkan tidak selesainya penanganan kepentingan secara baik. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk-beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan. Orang lain tersebut diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang yang meminta bantuannya. Dan kenyataan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut dengan nama Pemberian Kuasa.

Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, disamping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Dija, S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa*, Op.Cit, halaman 1.

Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari definisi tersebut diketahui bahwa perjanjian pemberi kuasa merupakan perjanjian sepihak.<sup>29</sup>

Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut “atas nama” orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia “mewakili” si pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Atau bahwa, kalau yang dilakukan itu berupa membuat (menutup) suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa lah yang menjadi “pihak” dalam perjanjian itu.<sup>30</sup>

Adapun sifat pemberian kuasa adalah:

- a. Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.
- b. Si kuasa tidak dibolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya.
- c. Si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya dan menuntut dari padanya pemenuhan persetujuannya.

Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa bentuk pemberian suatu surat kuasa dapat dibuat dengan:

<sup>29</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op.cit*, Pasal 1792.

<sup>30</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, *Op.Cit*, halaman 141.

1. Akta otentik.

Akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka.

2. Akta di bawah tangan.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat dibawah tangan adalah merupakan suatu persetujuan si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa agar ia (penerima kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum, sedang perintah tersebut diterima dengan baik oleh pihak ketiga yang terkait atas perbuatan hukum tersebut, dan persetujuan itu diletakkan didalam suatu surat atas segel dibuatnya sendiri diluar pejabat resmi.

3. Surat biasa.

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

4. Secara lisan.

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa persetujuan pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, jadi juga secara lisan.

5. Secara diam-diam.

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam menurut banyak para ahli hukum juga diperbolehkan. Cara pemberian kuasa dengan diam-diam ini pun

telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 1793 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Cara pemberian kuasa yang dilakukan dengan surat dibawah tangan, surat biasa, secara lisan, dan secara diam-diam dalam hal perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tidak dapat diberlakukan.

## **B. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa**

Hak-hak pemberi kuasa yaitu:

1. Si pemberi kuasa dapat menggugat langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya dan menuntut daripada pemenuhan perjanjiannya (Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Si pemberi kuasa berhak menerima laporan tentang apa yang diperbuat si kuasa dan menerima perhitungan tentang segala yang telah diterima si kuasa (Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Si pemberi kuasa dalam segala hal dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya (Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Kewajiban pemberi kuasa yaitu:

1. Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya (Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa persekot-persekot dan biaya yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan kuasanya

begitu pula untuk membayar upahnya jika ini telah diperjanjikan (Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

3. Si pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada si kuasa tentang kerugian yang di derita sewaktu menjalankan kuasanya (Pasal 1809 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
4. Si pemberi kuasa harus membayar kepada si kuasa bunga atas persekot-persekot dan biaya yang telah dikeluarkan si kuasa terhitung mulai hari dikeluarkannya persekot-persekot itu. (Pasal 1810 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
5. Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan yang merupakan urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap si kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa itu (Pasal 1811 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Hak Penerima Kuasa berupa:

1. Si penerima kuasa berhak menerima persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkannya untuk melaksanakan kuasanya dari si pemberi kuasa (Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Menerima segala kerugian-kerugian yang di derita sewaktu menjalankan kuasanya dari si pemberi kuasa (Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Menerima segala bunga atas persekot-persekot yang telah dikeluarkan terhitung mulai dari dikeluarkannya persekot-persekot itu (Pasal 1810 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

4. Berhak untuk menahan segala apa kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, sekian lamanya hingga dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa (Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Kewajiban Penerima Kuasa berupa:

1. Si penerima kuasa diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat timbul suatu kerugian (Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Si penerima kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tetapi juga tentang kelalaian yang dilakukannya dalam menjalankan tugasnya (Pasal 1801 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Si penerima kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya (Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
4. Si penerima kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya (Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
5. Si penerima kuasa harus membayar bunga atas uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri (Pasal 1805 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

### C. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu dengan prinsip terang, tunai, dan nyata. Terang artinya dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan nyata artinya ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>31</sup> Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Jual beli yang berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut bahwa dalam suatu persetujuan jual beli, antara pihak penjual dan pihak pembeli baru ada saling mengikatkan diri untuk yang satu menyerahkan suatu benda dan

---

<sup>31</sup> *Ibid*, halaman 1.

yang lain membayar dan juga menyerahkan sejumlah uang. Mereka baru saling berjanji tetapi perjanjian jual beli sendiri sudah lahir dengan adanya sepakat seperti itu.<sup>32</sup>

Adanya penyerahan suatu benda dan pembayaran harga dari benda yang diserahkan. Dengan demikian jika tidak terlaksana penyerahan benda dan pembayaran harga benda maka dianggaplah perjanjian jual beli itu tidak pernah ada. Harga pun harus berupa uang, sebab kalau harga itu berupa suatu barang maka tidak terjadi jual beli melainkan yang terjadi tukar-menukar.

Sifat konsensual dari jual beli dapat kita lihat pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan: "Jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Lahirnya kata sepakat maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, dan dinamakan perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli itu termasuk ke dalam jenis perjanjian timbal balik, dan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak misalnya perjanjian jual beli.<sup>33</sup>

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang membebankan kepada para pihak dua kewajiban yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

---

<sup>32</sup> J Satrio, *Op.Cit*, halaman 39.

<sup>33</sup> Mariarn Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya, Op.Cit*, halaman 90.

2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibelinya kepada penjual.

Terjadinya jual beli dapat dilihat pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa unsur yang paling utama adalah persamaan kehendak diantara penjual dengan si pembeli tentang benda dan harga.<sup>34</sup> Jadi tidak boleh mengandung unsur paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) ataupun unsur penipuan (*bedrog*) yang dapat mengakibatkan cacat hukumnya perjanjian tersebut.

#### D. Tanah Sebagai Objek Jual Beli

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Sebutan "tanah" dalam hukum tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain

---

<sup>34</sup> B. Subekti dan P. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, Pasal 1458.

serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, ia hanya diperbolehkan menggunakannya sesuai dengan tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran.

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yaitu bagian tertentu dari permukaan bumi yang merupakan satuan yang berbatas dan berdimensi dua. Karena sebidang tanah dipunyai dan dikuasai dengan tujuan untuk dipergunakan tidak mungkin untuk keperluan apapun jika yang dipergunakan hanya permukaan bumi itu saja.

Hak-hak atas tanah meliputi:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai

5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan

Jual beli tanah dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.<sup>35</sup>

Jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut maka telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu tunai, terang dan nyata, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

#### **E. Syarat kuasa mutlak dalam perjanjian**

Hal-hal yang pokok diperjanjikan dalam perjanjian tertuang sebagai klausul. Klausul ini sendiri, terakomodasi oleh pasal-pasal yang ada pada akta-akta terlampir. Salah satu klausulnya adalah pemberian kuasa yang bersifat mutlak.

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 330.

Pergaulan hukum memungkinkan lahirnya kuasa mutlak dengan klausul seperti:

1. Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa.
2. Meninggalnya pemberi kuasa tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa.

Kuasa mutlak yang dimaksud adalah apa yang disebutkan dalam diktum kedua huruf (a) dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yaitu: kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Didalam praktek klausul kuasa mutlak itu sering dicantumkan dalam bentuk akta Notaris.

Perlu diketahui sebelumnya bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kita, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum.

Kuasa mutlak adalah kuasa yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan haknya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik.

Sahnya kuasa mutlak disyaratkan bahwa pemberi kuasa harus mempunyai kepentingan terhadap pelaksanaan kuasa mutlak tersebut dengan memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Kuasa mutlak tersebut harus diterima baik oleh penerima kuasa, agar mempunyai kekuatan tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali.
- b. Pemberi kuasa harus berkwaam (mampu).
- c. Objek pemberi kuasa mutlak harus terbatas dan tertentu.
- d. Harus ada dasar hukum yang sah, artinya perjanjian yang menjadi dasar terbitnya kuasa mutlak tersebut haruslah sah menurut hukum.<sup>36</sup>

Kuasa mutlak disini dapat dijabarkan sebagai kuasa yang diberikan disertai hak dan kekuasaan yang luas sekali terhadap objek tertentu, pada perbuatan mana pemberi kuasa tidak dapat menarik kembali kuasanya serta tidak akan gugur kapan atau dengan alasan apapun. Si kuasa dipebaskan dari kewajiban memberikan pertanggung jawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa dan bertindak seolah-olah objek tersebut adalah kepunyaannya.

<sup>36</sup> Nelly Sriwahyuni Siregar, *Op.Cit*, halaman 9.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah menguraikan pembahasan tentang isi dari penelitian skripsi ini maka sampailah pada bagian akhir pembahasan skripsi ini dimana akan diberikan kesimpulan dan saran.

#### A. Kesimpulan

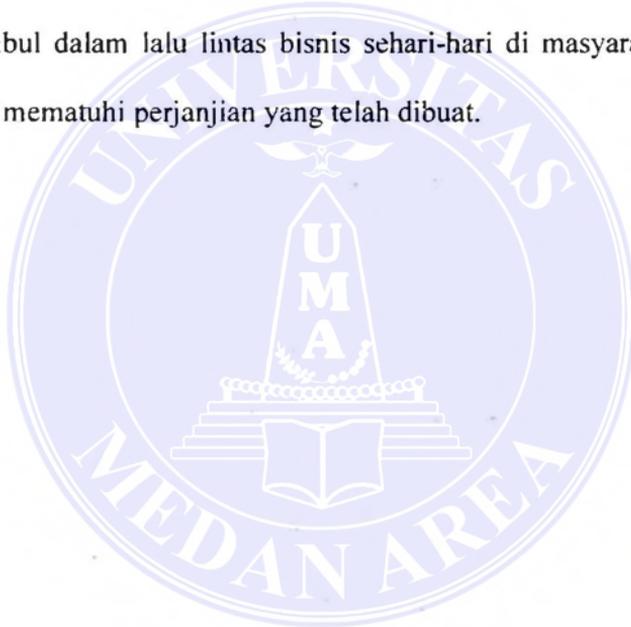
Berdasarkan uraian yang dikemukakan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila masing-masing pihak melakukan berdasarkan itikad baik karena pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian yang diatur di dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengakui adanya kebebasan berkontrak dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik.
2. Kedudukan para pihak (penjual dan pembeli) dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang memiliki unsur kuasa mutlak adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian itu dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Karena perjanjian yang mereka buat sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah nya perjanjian.

## B.Saran

Saran yang dapat disampaikan adalah:

1. Bahwa untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa di waktu yang akan datang diharapkan para pihak dalam membuat perjanjian suatu kuasa kepada pihak lain untuk menggunakan dasar hukum yang tepat dan yang berlaku dan dapat mengetahui isi dari perjanjian yang dibuat. Dalam pembuatan klausul perjanjian diharapkan atas kesepakatan masing-masing pihak dan untuk kepentingan masing-masing pihak.
2. Agar para pihak dalam melakukan perjanjian kuasa mutlak yang telah terjadi saat ini yang timbul dalam lalu lintas bisnis sehari-hari di masyarakat dapat dengan konsisten mematuhi perjanjian yang telah dibuat.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Badruzaman, Mariam Darus, *KUH Perdata Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2011.

\_\_\_\_\_, Sutan Remy Sjahdeini, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Meliala, Djaja S, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUH Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008.

\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007.

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.

Nur Rasaid, Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Parlindungan, A P, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.

Poerwadarminta, WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1985.

Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, 2011.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu*, Sumur, Bandung, 1981.

Satrio J, *Hukum Perikatan; Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983.

\_\_\_\_\_, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2008.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

\_\_\_\_\_, dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Cet ke-31*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.

\_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 1978.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1989.

Syahrani, Riduan, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Penerbit: Alumni, Bandung, 2006.

Tri Rama K, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya, Mitra Pelajar.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1992.

#### **B. Peraturan perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

#### **C. Website**

[www.google.co.id](http://www.google.co.id)

[www.wordpress.com](http://www.wordpress.com)

[www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)