

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perdata merupakan lapangan hukum yang substansi-substansinya mengatur hubungan hukum antar orang atau subjek hukum dalam melakukan suatu aktivitas. Hukum perdata secara umum dipahami sebagai segala hukum yang mengatur kepentingan orang perorang. Oleh karena itu, persoalan-persoalan yang diatur dalam hukum perdata pertama kali adalah tentang orang-perorangan yang meliputi masalah status yaitu tentang kewenangan dan kecakapan bertindak, tentang status dalam hubungan keluarga, tentang hubungannya dengan benda sebagai objek kepentingan dari setiap orang, dan perikatan-perikatan yang bisa dilakukan dalam rangka memenuhi kepentingan ekonominya.¹

Hukum perdata ini sendiri memiliki maksud dan tujuan yang sangat bermanfaat bagi setiap orang, karena dalam keperdataan ini akan memberikan jaminan berupa hak dan kewajiban kepada setiap orang ketika melakukan suatu intraksi dengan orang lain. Bahwa hukum perdata ini dapat dikategorikan sebagai alat yang digunakan untuk memberikan perlindungan bagi hak dan kewajiban bagi setiap orang. Penerapan hukum perdata ini oleh masyarakat bertujuan untuk memberikan kepastian hukum untuk memiliki atau mengikat suatu hubungan dengan orang lain. Oleh karena itu, sebagai negara hukum Indonesia tentunya memiliki dasar-

¹Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2016, h. 1

dasar pengikat suatu hubungan yang dalam hal ini diakui dan berlakukannya yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata).

KUHPerdata merupakan sekumpulan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai hubungan sesama manusia atau subjek hukum dalam interaksi sosial di masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Dalam KUHPerdata ini sendiri terbagi dari 4 (empat) buku yang satu sama lainnya saling berkaitan dan berhubungan, yang mana setiap buku itu memiliki makna dan tujuan masing-masing. Berbicara mengenai hubungan atau interaksi subjek hukum tentunya akan membahas mengenai buku ketiga yaitu tentang perikatan atau upaya pengikatan antara seseorang atau lebih. Subekti dalam bukunya menyebutkan bahwa perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.²

Terjadinya suatu perikatan tentunya harus melalui persetujuan antara satu orang atau lebih sebagaimana bunyi Pasal 1313 KUHPerdata yaitu suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Keadaan ini juga dipertegas dengan bunyi Pasal 1233 KUHPerdata yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-

²Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 2005, h. 1

undang. Maka hal ini dapat dijelaskan setiap hubungan ini harus didasari dengan keadaan hukum yang berlaku agar senantiasa memberikan perlindungan kepada para pihak dalam melaksanakan hubungan kerjasama atau kesepakatan. Sama halnya perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Sehingga adanya timbul hak dan kewajiban bagi para pihak dalam menyelesaikan suatu kegiatan tersebut, yang tentunya hal ini tidak bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian sebagaimana bunyi Pasal 1320 KUHPerdara.

Pembuatan perjanjian ini sendiri berkenaan dengan adanya klasual antara seseorang dengan orang lain dalam melakukan suatu prestasi, yang tentunya dalam hal ini dibuatkan dalam bentuk surat ataupun akta. Bahwa pembuatan akta maupun surat ini sendiri hanya akan menerangkan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak yang mengikatkan dirinya, yang tentunya dalam hal ini bersedia tunduk pada perjanjian tersebut. Hal ini sejalan dengan asas *fakta sunt servanda* yang artinya janji harus ditepati, sehingga dalam segala tindakan atau perbuatan tersebut harus sesuai isi dari pada perjanjian tersebut.⁴ Sebagaimana dalam perjanjian jual beli diantara orang perorangan, yang dalam hal ini adanya pembeli dan penjual atas objek tersebut.

³*Ibid*, h. 1

⁴Binus University Business Law, **Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam**, tersedia pada, <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>, diakses pada tanggal 15 Januari 2023

Perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana pihak yang satu menyetujui untuk menyerahkan hak milik atas barang, dan pihak lainnya menyetujui untuk membayar sejumlah harga yang telah disetujuinya. Perjanjian ini adalah perjanjian aksesori di mana terjadinya perjanjian cukup dengan disetujui tentang barang dan harganya.⁵ Hal ini juga di pertegas dengan bunyi Pasal 1457 KUHPerdara yaitu perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Dari keadaan tersebut para pihak tentunya akan melakukan kewajiban dengan tujuan memperoleh haknya.

Jual beli ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Maka perlunya diingat bahwa perbuatan prestasi tentang perjanjian ini harus adanya kesepakatan diantara pihak dengan tujuan memberikan kepastian hukum atas tindakan masing-masing atas suatu barang tersebut. Bahwa terhadap kesepakatan tersebut juga harus terdapat hal-hal yang tidak melanggar hukum maupun penekanan kepada salah satu pihak tentunya.⁶ Bahwa segala bentuk perjanjian yang dibuat setiap orang tentunya harus berdasarkan keinginannya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Seperti halnya jual beli sebidang tanah,

⁵Djoko Imbawani Atmadjaja, *Op.Cit*, h. 136

⁶P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 305

yang mana dalam hal ini sangat dibutuhkan ketelitian serta adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli yang dalam hal ini akan dibuatkan dalam surat perjanjian jual beli tanah.

Tujuannya adalah sebagai upaya untuk menyadari perbuatannya dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, namun dalam kenyataannya perjanjian jual beli tanah juga dapat dibatalkan dengan berbagai alasan. Sehingga akibat dari pembatalan sepihak ini akan menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, maka untuk itu para pihak sering sekali mengajukannya ke Pengadilan Negeri, sebagai langkah hukum untuk membuktikan sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut. Sehingga dengan adanya perkara tersebut menjadi kewenangan hakim dalam mempertimbangkan surat perjanjian jual beli tanah tersebut apakah terdapat pelanggaran hukum atau unsur yang tidak terpenuhinya. Sebagaimana dalam perkara pembatalan perjanjian jual beli tanah, pembatalan perjanjian jual beli tanah sebenarnya dapat dibatalkan jika salah satu pihak merasa dirugikan dan adanya unsur yang tidak sesuai dengan undang-undang.

Salah satu contoh putusan Hakim yang membatalkan jual beli tanah dapat dilihat pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019, dalam perkara ini semula telah di Putusan pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt Selatan jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 215/PDT/2016/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 523 K/Pdt/2017. Dimana amar putusan pada setiap tingkat

ini telah mengabulkan gugatan awal Penggugat dengan membatalkan suatu surat kuasa dan akte jual beli yang telah dilakukannya dengan orang lain. Sehingga dalam hal ini menjadi alasan untuk menganalisa alasan pertimbangan hukum hakim dalam membatalkannya. Membatalkan suatu surat kuasa atas perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Seorang Notaris atas sebidang tanah tentunya memiliki dasar untuk membatalkannya. Maka untuk itu apa yang mendasari hakim dalam membuat pertimbangan hukum dalam menilai surat kuasa dan perjanjian jual beli tersebut sehingga tidak mempunyai nilai kekuatan di mata hukum yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi berdasarkan penilaian dan pertimbangan hakim hal ini menjadi sesuatu yang salah di mata hukum karena hilangnya nilai pembuktian dalam akta autentik.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik dan memilih judul **“Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibeli dengan Surat Kuasa (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum pembatalan akta jual beli tanah di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan surat kuasa mutlak?
3. Bagaimana dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum pembatalan jual beli tanah di Indonesia
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah dengan surat kuasa mutlak
3. Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat :

1. Secara teoritis diharapkan menjadi bahan untuk pengembangan wawasan dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan, menambah dan melengkapi perbendaharaan dan koleksi ilmiah serta memberikan kontribusi pemikiran yang menyoroti dan membahas mengenai perkara perdata tentang pembatalan suatu akta jual beli yang dibuat dengan surat kuasa mutlak, sebagaimana bunyi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019.
2. Sebagai masukan kepada pemerintah untuk lebih memperhatikan masyarakat kedudukan atas suatu akta pada hukum perdata atas kepemilikan suatu benda, dimana perolehan tersebut telah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Yaitu dengan adanya akta autentik mengenai perikatannya.

E. Definisi Operasional

1. Pembatalan adalah suatu perbuatan untuk mengakhiri hubungan dengan orang lain karena adanya ketidaksesuain dengan apa yang pernah disepakati sebelumnya.
2. Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷
3. 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.⁸
4. Tanah adalah daratan yang terbentang yang juga disebut sebagai benda tidak bergerak.
5. Akta jual beli tanah adalah sebuah surat yang sengaja dibuat dengan isinya transaksi jual beli tanah dengan harga yang telah disepakati para pihak antara penjual dan pembeli.
6. Surat Kuasa Mutlak adalah surat kuasa yang tidak dapat ditarik/dicabut kembali tanpa adanya kesepakatan dari penerima kuasa.

⁷Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, h.149

⁸R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 1

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Berdasarkan pendapat di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

- 1) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*);
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.¹⁰

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para

⁹Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit*, h.149

¹⁰R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, h. 25

pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

2. Jenis-Jenis Akta

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta;

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : "Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari

para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”

b. Akta di bawah

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda

tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para-para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat kediaman/letak atau tempat suatu benda atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status. Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁶⁵ Kedudukan hukum (Legal Standing) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dalam Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan. Dari pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta

yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaannya serta implementasinya.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah aktifitas dimana seorang penjual menyerahkan barangnya kepada pembeli setelah keduanya bersepakat terhadap barang tersebut, kemudian pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan atas barang yang diterimanya, yang mana penyerahannya dilakukan oleh kedua belah pihak dengan didasarkan atas rela sama rela.¹¹ Dalam KUHPerdota bagian kesatu mengenai ketentuan-ketentuan umum tentang jual beli dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”.¹²

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Pasal 1493 KUHPerdota yaitu Kedua belah pihak, dengan persetujuan-persetujuan istimewa boleh memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini dan

¹¹Chairuman Pasaribu, *Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, h. 39

¹²Soedharyono Soimin, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 356.

bahkan mereka boleh mengadakan persetujuan bahwa penjual tidak wajib menanggung sesuatu apa pun. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminnya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.¹³ Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

2. Asas-Asas Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

¹³Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014), h. 48

mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*);¹⁴

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain

¹⁴Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 47

dari yang sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.¹⁵

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab UndangUndang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik sebagaimana bunyi Pasal 1338 KUHPerdara yaitu "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi

¹⁵J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, h. 36

mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik ada dua yaitu bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan dan bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.¹⁶

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara yaitu Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta diterapkan diri atas nama sendiri atau meminta di tetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. dan Pasal 1340 KUHPerdara yaitu Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdara yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam pasal 1318

¹⁶Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, h. 45

KUHPerdata, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

Menurut Mariam Darus Badrul zaman dalam buku Ahmadi Miru menyatakan terdapat 8 (delapan) asas dalam perikatan, yaitu:

- 1) Asas kepercayaan, asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari;
- 2) Asas persamaan hukum, adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Dan tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras;
- 3) Asas keseimbangan, adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian;
- 4) Asas kepastian hukum, perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum;
- 5) Asas moral, asas ini terikat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur;
- 6) Asas kepatutan, asas ini tertuang dalam pasal 1339 KUHPerdata dan asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian;
- 7) Asas kebiasaan, asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti;
- 8) Asas perlindungan (*protection*), asas ini mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak.¹⁷

3. Syarat-Syarat Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdata Pasal 1320, yaitu:

¹⁷Ahmadi Miru, *Op.cit*, h. 15

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- 4) Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan Bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- 5) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 6) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan;¹⁸

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

¹⁸Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, h. 49

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPerdara. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 KUHPerdara: Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa

barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu.

Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang;
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan;
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan;
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu;¹⁹

d. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.²⁰

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerduta disebut Syarat Subyektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat

¹⁹Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 69

²⁰Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, h. 20

tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

4. Pembatalan Jual Beli

Berakhirnya jual beli dapat ditentukan berdasarkan bunyi Undang-Undang dengan berbagai macam-macam cara sebagaimana bunyi Pasal 1381 KUHPerdara yaitu:

- a. Karena pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat;
- c. Pembaruan hutang (novasi);
- d. Kompensasi;
- e. Pembebasan hutang;
- f. Hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian;
- g. Pembatalan perjanjian;
- h. Berlakunya suatu syarat pembatalan;
- i. Berakhirnya perikatan karena lewat waktu;

j. Berakhirnya perikatan karena tidak adanya kesepakatan pada pihak;²¹

Sedangkan jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (perjanjian timbal balik) yang dapat dibatalkan dengan syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim melalui putusan pengadilan. Pasal 1517 KUHPerdato menyatakan penjual dapat melakukan pembatalan jual beli apabila pembeli tidak beritikad baik untuk melakukan pembayaran sesuai ketentuan Pasal 1266 KUHPerdato dan Pasal 1267 KUHPerdato. Sedangkan pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian jika penyerahan barang tidak dapat dilakukan karena kelalaian penjual sebagaimana ketentuan Pasal 1480 KUHPerdato.

C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa

1. Pengertian Surat Kuasa

Untuk memahami pengertian kuasa secara umum, dapat dirujuk Pasal 1792 KUH Perdata, yang berbunyi: "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Ketentuan pasal tersebut, dalam

²¹Djoko Imbawani Atmadjaja, *Op.Cit*, h. 131

perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa atau disingkat kuasa, yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Lembaga hukum kuasa disebut dengan pemberian kuasa, jika:

- a. Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya, sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.
- b. Dengan demikian, penerima kuasa berkuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa.
- c. Pemberi kuasa bertanggung jawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa.²²

2. Sifat Surat Kuasa

Sifat perjanjian kuasa, antara lain sebagai berikut:

- a. Penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa.
- b. Pemberian kuasa bersifat konsensual sifat perjanjian atau persetujuan kuasa adalah konsensual, yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan, dalam arti:
 - 1) Hubungan pemberian kuasa, bersifat paket yang terdiri dari pemberi dan penerima kuasa.
 - 2) Hubungan hukum itu dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa, berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara mereka (kedua belah pihak).
 - 3) Oleh karena itu, pemberian kuasa harus dilakukan berdasarkan pernyataan kehendak yang tegas dari kedua belah pihak.

²²M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.2

c. Berkarakter garansi-kontrak Ukuran untuk menentukan kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada pemberi kuasa, hanya terbatas sepanjang kewenangan atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa. Apabila kuasa bertindak melampaui batas mandat, tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan, yang sesuai dengan mandat yang diberikan. Sedangkan melampaui itu menjadi tanggung jawab kuasa, sesuai dengan asas garansi-kontrak yang dijelaskan dalam Pasal 1806 KUH Perdata.

Berakhirnya kuasa dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pemberi kuasa menarik kembali secara sepihak;
- 2) Salah satu pihak meninggal dunia; dan
- 3) Penerima kuasa melepaskan kuasa.

3. Jenis-Jenis Surat Kuasa

Surat kuasa digunakan sebagai bukti bahwa seseorang telah memberikan kuasa kepada orang lain agar mewakilinya dalam melakukan sesuatu. Jenis-jenis surat kuasa adalah:²³

a. Kuasa Umum

Surat kuasa ini bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu:

- 1) Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa

²³Menurut Hukum, **Jenis-Jenis Surat Kuasa**, <https://menuruthukum.com/2020/03/16/jenis-jenis-surat-kuasa/>, diakses pada tanggal 10 April 2023

- 2) Pengurusan itu meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya
- 3) Dengan demikian, titik berat kuasa umum hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa

Dasar hukum Pasal 1796 BW “Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindah tangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

b. Kuasa Khusus

Dalam surat kuasa ini, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak principal. Namun, agar bentuk kuasa yang disebut dalam pasal ini sah sebagai surat kuasa khusus di depan pengadilan. Surat kuasa harus dilakukan hanya untuk mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih. Harus disebutkan secara terperinci tindakan apa yang harus dilakukan oleh penerima kuasa. Semisal kuasa untuk melakukan penjualan rumah hanya untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa untuk menjual rumah. Demikian pula, jika untuk mewakili pemberi kuasa untuk tampil di

pengadilan, surat kuasa khusus harus mencantumkan secara terperinci tindakan-tindakan yang dapat dilakukan penerima kuasa di pengadilan.

Dasar hukum Pasal 1795 BW “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.” Pasal 123 ayat (1) HIR, pasal 147 RBG “Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seseorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau pemberi kuasa itu sendiri hadir”.

c. Kuasa Istimewa

Surat kuasa ini mengatur perihal pemberian surat kuasa istimewa dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar sah menurut hukum, yakni :

- 1) Bersifat limitatif, kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting, dan hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi.
- 2) Harus berbentuk akta otentik (akta notaris). Surat kuasa istimewa hanya dapat diberikan dalam bentuk surat yang sah.

d. Kuasa Perantara

Surat kuasa perantara disebut juga agen (*agent*). Dalam hal ini pemberi kuasa sebagai principal memberi perintah (*instruction*) kepada pihak kedua dalam kedudukannya sebagai agen atau perwakilan untuk

melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga. Apa yang dilakukan agen, mengikat principal sebagai pemberi kuasa, sepanjang tidak bertentangan atau melampaui batas kewenangan yang diberikan. Dasar hukum Pasal 1792 BW “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”

4. Pengertian Surat Kuasa Mutlak

Kuasa mutlak muncul dari pergaulan sehari-hari antara seseorang dengan orang lain. Untuk menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut secara sepihak pada satu sisi, serta hak penerima kuasa untuk melepas secara sepihak pada sisi lain, lalu lintas pergaulan hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak. Perjanjian kuasa seperti ini, diberi judul “kuasa mutlak”, yang memuat klausul, bahwa pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa, dan meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa.²⁴

²⁴*Ibid*, h. 5