

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dewasa ini banyak masyarakat menggunakan surat kuasa perjanjian untuk transaksi jual beli dan mulai mengalami perkembangan yang pesat. Transaksi jual beli itu dimulai dengan perjanjian dibawah tangan hingga perjanjian yang dibuat didepan pejabat yang berwenang. Seiring waktu berjalan mulai muncul sengketa-sengketa yang disebabkan salah satu faktor pihak terkait mengesampingkan proses hukum sehingga tatkala timbul permasalahan hukum mereka mendapat kesulitan untuk membuktikan apa yang dikehendakinya.

Masyarakat perlu untuk memperhatikan pentingnya kekuatan mengikat dalam surat kuasa untuk melindungi transaksi yang mereka lakukan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Pemberian kuasa tidak dapat lepas dari kehidupan bermasyarakat khususnya bagi mereka yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah antar perorangan, kelompok atau badan hukum. Pemilik urusan kerap sekali menguasai urusannya kepada pihak yang dapat dipercaya.

Pemberian kuasa pada dasarnya diberikan untuk mewakili pemberi kuasa untuk menjalankan suatu urusan, akan tetapi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan pe-

nerima kuasa, semata-mata untuk memberikan keadilan kepada penerima kuasa agar calon penjual jangan sampai mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain maupun tidak hadirnya calon penjual pada saat akan membuat Akta Jual Beli sehingga calon pembeli tidak dirugikan.

Praktiknya, pemberian kuasa tersebut umumnya diberikan dalam bentuk akta notaris dan dibuat dengan berbagai macam susunan/format surat kuasa yang di buat oleh masing-masing notaris baik yang dibuat dalam suatu akta tersendiri maupun terdapat di dalam akta pengikatan jual beli itu sendiri. Pemberian kuasa dalam akta tersendiri maupun yang terdapat dalam akta pengikatan jual beli tersebut akan menimbulkan akibat hukum yang berbeda dalam hal penggunaan surat kuasa notariil.

Surat kuasa tidak semuanya dapat digunakan ada formatnya yang salah, jika terdapat format yang salah maka surat kuasa akan berdiri sendiri maka disebut akta dibawah tangan. Sedangkan format notariil maka surat kuasa akan menjadi akta autentik. Para notaris hendaknya dapat memberikan penjelasan mengenai akibat-akibat hukum yang dapat terjadi dari susunan/format surat kuasa yang dibuatnya sehingga di kemudian hari para pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

Akibat hukum surat kuasa notariil yang tidak mencantumkan klausula mengenai dasar pembuatan surat kuasa notariil, dapat digunakan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri sedangkan yang mencantumkan

klasula mengenai dasar pembuatan surat kuasa notariil, tetap berlaku sebagai aksesor dari pengikatan jual beli.

Namun dalam pengaturannya tidak semua surat kuasa bisa digunakan untuk melakukan jual beli tanah seperti halnya surat kuasa mutlak. Yang dimana diatur dalam Pasal 1759 KUH Perdata tersebut mengalami pergeseran. Adapun pergeseran-pergeseran yang dimaksud, adalah batasan-batasan yang ditetapkan dalam Pasal 1796 KUH Perdata. Pergeseran yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa yaitu sebagai kuasa mutlak. Yang dimana kuasa mutlak tidak boleh melakukan transaksi jual beli tanah.<sup>1</sup>

Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung, pasalnya didalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat ditarik kembali”, sehingga sipenerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud.<sup>2</sup>

Kuasa jual atau kuasa untuk menjual pada prinsipnya merupakan kuasa untuk melakukan penjualan yang diberikan oleh pihak penjual (pemilik tanah atau bangunan) karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.<sup>3</sup> Pemberian kuasa jual harus memperhatikan Pasal 1796 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata

---

<sup>1</sup> Wahyu Kuncoro, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2005, h.118

<sup>2</sup> *Ibid*, h.13

<sup>3</sup> *Ibid*, h.118

umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Sebab dengan adanya perjanjian kuasa untuk menjual dalam perjanjian jual beli memastikan kepada para pihak terkait akan lahir suatu akibat hukum yang berlaku sebagaimana yang telah dituangkan dalam klausul perjanjian. Secara sederhana pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya (menjual), sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa surat kuasa menjual yang dibuat oleh notaris adalah bagian dari proses yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan suatu urusan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah bagi pemilik urusan yang mengalihkan kuasa menjual kepada pihak lain. Surat kuasa menjual yang dibuat oleh notaris diharapkan mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang timbul akibat karena terdapat hubungan hukum antar pemberi dan penerima kuasa.

Berdasarkan uraian diatas, yang melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian dikantor Notaris PPAT Ratna Arminda, S.H.,M.Kn :  
**“KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH”.**

---

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h.2

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan hukum tentang perjanjian pemberian Kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah?
2. Bagaimana kekuatan mengikat surat Kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah yang dibuat dengan akta Notaris?
3. Bagaimana akibat hukum jual beli atas tanah dengan akta Notaris melalui surat Kuasa menjual?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum tentang perjanjian pemberian Kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah.
2. Untuk mengetahui kekuatan mengikat surat Kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah yang dibuat dengan akta Notaris.
3. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli atas tanah dengan akta Notaris melalui surat Kuasa menjual.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan penulis ini dapat dilihat dari dua sisi yaitu sebagai berikut :

##### **1. Secara Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan bagi pembaca mengenai ketentuan hukum tentang perjanjian pemberian Kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah, serta dapat dijadikannya sebagai kajian dalam segi-segi hukum keperdataan khususnya yang berkaitan dengan perjanjian pemberian Kuasa jual beli atas tanah yang dibuat oleh Notaris.

##### **2. Secara Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi pembaca sehingga menjadi sumbangan pemikiran dan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan perjanjian pemberian Kuasa agar dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pemberian Kuasa bagi para pihak yang berkepentingan.

## E. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis adalah untuk memahami dengan cermat suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.<sup>5</sup>
2. Kekuatan Hukum adalah kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>6</sup>
3. Surat Kuasa adalah sebuah dokumen yang memberikan wewenang kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum, untuk dan atas nama pemberi kuasa, karena pihak pemberi kuasa sedang tidak dapat melakukannya sendiri.<sup>7</sup>
4. Perjanjian adalah dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu secara tertulis.<sup>8</sup>
5. Jual Beli Hak atas Tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan jual beli hak atas tanah

---

<sup>5</sup> M. Warwan, **Kamus Hukum**, Reality Publisher, Surabaya, 2009, h.651

<sup>6</sup> R.F. Sopamena, "Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian", **Jurnal Batulis Civil Law Review**, Vol 2 No.1 2021, h.1-15

<sup>7</sup> <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5523325/surat-kuasa-pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya> (Diakses 12 Maret 2023 Pukul 20.48)

<sup>8</sup> *Ibid.*

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan  
PPAT.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, "Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi", *Jurnal Perspektif*, Volume 17 No. 2 Mei, 2012, h.65.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Surat Kuasa**

##### **1. Pengertian Surat Kuasa**

Pengertian surat kuasa adalah sebuah dokumen yang memberikan wewenang kepada pihak lain untuk dan atas nama pemberi kuasa, karena pihak pemberi kuasa sedang tidak dapat melakukannya sendiri. Surat kuasa adalah surat yang berisi pelimpahan wewenang dari perseorangan atau pejabat kepada orang atau pejabat sehingga pihak yang diberi wewenang dapat bertindak mewakili pihak yang memberi wewenang kekuasaan.

Surat kuasa adalah pemberian kuasa atas suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Surat kuasa dibuat untuk karena ada dua pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang memberikan kuasa dan pihak yang diberi kuasa. Pihak yang memberi kuasa harus menyebutkan jenis pelimpahan kekuasaan, atas nama organisasi atau nama pribadi.

Menurut Suparjati, dkk surat kuasa adalah sebuah surat pemberian wewenang atau kuasa terhadap seseorang yang bisa dipercaya supaya yang bersangkutan bisa bertindak mewakili orang yang telah

memberikan kuasa, dikarenakan orang yang memberikana kuasa tidak bisa melakukannya sendiri.<sup>10</sup>

Pasal 1792 KUHPerdata pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pasal 1793 kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk kertas ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

## 2. Jenis Surat Kuasa

Pembagian jenis surat kuasa menurut H. Salim, dkk.

### 1) Surat kuasa dibawah tangan (*Onderhands*)

“Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan notaris”. Surat kuasa dibawah tangan berarti para pihak membuat surat tersbut sendiri sesuai kehendak mereka tanpa disaksikan pejabat yang berwenang. Pembuatan surat kuasa dibawah tangan memiliki kelebihan seperti dalam pembuatannya lebih cepat, bahasanya lebih praktis, serta biayanya sedikit dikarenakan hanya cukup menyediakan kertas, alat tulis dan materai tempel sesuai ketentuan yang berlaku

---

<sup>10</sup> Suparjati, ***Tata Usaha Negara dan Kearsipan***, Kanisius, Yogyakarta, 2000. h.42

Masyarakat sudah terbiasa dengan membuat surat dibawah tangan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Dalam hal pembuktian, surat kuasa dibawah tangan masih membutuhkan saksi-saksi untuk dihadirkan dan bukti lainnya untuk membuktikan bahwa surat kuasa itu memiliki kekuatan hukum.

## 2) Surat kuasa notariil (*Acte authentique*)

Definisi akta autentik dituangkan dalam pasal 1868 KUHPerdara yang mengatakan bahwa :

“akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat”.

Dalam pembuatan surat kuasa kekuatan hukum yang sempurna itu penting maka yang membuat surat kuasa harus dihadapan pejabat umum yang berwenang (notaris) karena akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal kecuali pihak lawan mengajukan bukti lain yang menyatakan sebaliknya.

## 3) Secara lisan

Secara lisan merupakan pemberian kuasa yang dilakukan dengan lisan tanpa bukti apapun. Namun dalam hal ini biasanya dilakukan antara orang yang saling mengenal dan percaya.

## 4) Secara diam-diam

Secara diam-diam bisa didefinisikan apabila seseorang melakukan suatu tindakan hukum atas nama orang lain dan yang bersangkutan menerimanya walaupun tidak disampaikan secara formal. Pada dasarnya berdasarkan jenisnya kuasa yang diatur dalam Undang-Undang dibagi menjadi 4 yaitu :

#### 1. Kuasa Umum

Kuasa umum diatur dalam pasal 1795 KUH Perdata. Menurut pasal ini, kuasa umum bertujuan untuk memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa dalam hal melakukan tindakan pengurusan harta pemberi kuasa, yaitu :

- a. Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
- b. Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaan;
- c. Dengan demikian titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

#### 2. Kuasa Khusus

Pasal 1795 KUH Perdata menjelaskan, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak didepan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa.

### 3. Kuasa Istimewa

Diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Selanjutnya ketentuan mengenai pemberian kuasa istimewa, diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum sebagai kuasa istimewa.

### 4. Kuasa Perantara

Didalam dunia perdagangan sering disebut dengan makelar dimana pemberi kuasa memberi perintah kepada agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga yang secara prinsipal langsung mengikat pihak ketiga sepanjang tidak bertentangan dengan batas kewenangan yang diberikan.<sup>11</sup>

### 3. Surat Kuasa Mutlak

Berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang pada hakikatnya pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.<sup>12</sup>

Kuasa mutlak sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak untuk mencari keuntungan seperti halnya ketika pemerintah akan melakukan sebuah proyek pembangunan disuatu wilayah tertentu yang memakan biaya

---

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 46-47

<sup>12</sup> I Ketut Oka Setiawan, Lembaga Kuasa dan Kuasa Mutlak, *jurnal*, Jakarta, 2008, h.17

yang banyak, pihak-pihak yang mengetahui hal tersebut segera melakukan pembebasan tanah yang dilakukan dengan kuasa mutlak<sup>13</sup>

Para pihak dalam membuat kuasa mutlak memiliki tujuan sebagai berikut:

- 1) Agar sertifikat tanah itu tetap tertulis atas nama si penerima kuasa dan secara hukm tertulis, bahwa bukan sipenerima kuasa yang tercatat oleh Kantor Pertanahan sebagai pemilik
- 2) Agar tidak perlu membayar biaya jual beli, termasuk biaya pendaftaran tanah. Karena jual beli tidak dilakukan, maka pemberi kuasa tidak perlu membayar honorarium PPAT, biaya balik nama (pendaftaran) dan uang saksi
- 3) Agar si penerima kuasa dapat menguasai tanah itu sebagaimana layaknya seorang pemilik. Sehingga si penerima kuasa dapat mempergunakan, menjual, menjaminkan dan berbuat sesukanya atas tanah itu, tanpa harus mempertanggung jawabkan tindakannya kepada pemiliknya
- 4) Agar terhindar dari larangan pemilik tanah secara *absentee*.

---

<sup>13</sup> Muljono Bambang Eko, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, ***Jurnal Independent***, Lamongan, 2013, h.68

## B. Perjanjian Pemberian Kuasa

### 1. Pengertian Perjanjian

KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) merumuskan bahwa perjanjian merupakan persetujuan yang dilakukan secara lisan atau tulisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih dimana para pihak sepakat atas apa yang diperjanjikan.<sup>14</sup> Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih baik tertulis maupun tidak tertulis, dimana masing-masing pihak sepakat untuk taat kepada persetujuan yang telah dibuat bersama.

Menurut Sudikno Mertokusumo,<sup>15</sup> suatu perjanjian merupakan suatu hubungan hukum, yang dilakukan antara dua pihak yang lahir dari kesepakatan yang dicapai oleh para pihak mengenai sesuatu hal dan atas perbuatan tersebut akan menimbulkan suatu akibat hukum. Menurut Subekti<sup>16</sup> adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau suatu peristiwa dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

---

<sup>14</sup> Rudy Hapusan Siahaan, *Hukum Perikatan Indonesia Teori Dan Perkembangannya*, Intelegensia Media, Malang, 2017, h. 37.

<sup>15</sup> Al-Khawarizmi, Damang Averroes. *Perjanjian, Perikatan dan Kontrak*, melalui [www.negarahukum.com](http://www.negarahukum.com), 22 Desember 2011

<sup>16</sup> Subekti, R. , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit PT. Intermedia, Jakarta, 2001 h. 36

Menurut R. Setiawan mendefinisikan bahwa suatu perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut R. Wirjono projudikoro menjelaskan bahwa pengertian perjanjian adalah persetujuan sebagai suatu penghubung hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam suatu pihak dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.

Menurut abdukkadir muhammad,<sup>17</sup> pengertian perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Lain halnya pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh Bari Saherodji adalah suatu peristiwa dengan mana dua orang/pihak atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu prestasi.

Menurut K.M.R.T Tirtodiningrat perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasari oleh kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih yang akibat hukumnya dapat dipaksakan oleh ketentuan undang-undang yang berlaku. Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

Dari beberapa definisi menurut para ahli diatas dapatlah disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 orang atau lebih yang saling mengikatkan diri antara satu dengan lainnya dalam bentuk perjanjian baik secara lisan maupun tulisan untuk melakukan sesuatu, menerima sesuatu atau menolak sesuatu (berisi hak dan kewajiban) yang telah disepakati bersama.

Adapun bentuk perjanjian yang dibagi menjadi dua yaitu :

- a. Bentuk perjanjian tertulis yang mana dibuat secara tertulis oleh para pihak.
- b. Bentuk perjanjian tidak tertulis dibuat secara lisan oleh para pihak dengan hanya berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut.

Membentuk suatu perjanjian harus memenuhi beberapa unsur atau bagian-bagian agar perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sebagai perjanjian yaitu:

- a. Unsur Essentialia

Bagian yang harus ada dalam perjanjian, jika tidak ada unsur ini maka perjanjian yang dibuat bukanlah perjanjian yang dimaksud oleh para pihak atau tidak diketahui identitasnya.

- b. Unsur Naturalia

Dalam membuat suatu perjanjian, unsur *naturalia* mengandung makna yang menurut sifatnya dianggap ada tanpa diperjanjikan terlebih dahulu.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak atau ada bagian yang ditambahkan adalah perjanjian yang dimana peraturan perundang-undangan tidak mengaturnya.

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan sah dan tidak sah, dapat dilihat dari beberapa syarat perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab undang-undang hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat yang dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia kata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Agar suatu kontrak sah maka diperlukan adanya kata sepakat dari para pihak, kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak para pihak didalam perjanjian.<sup>18</sup>

Kesepakatan dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan cara tertulis maupun tidak tertulis yang dapat berupa lisan, dengan simbol-simbol tertentu bahkan dengan berdiam diri<sup>19</sup>. Akan tetapi walaupun

---

<sup>18</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik .. Op.Cit.*, h. 33

<sup>19</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.14

terjadi kesepakatan antara pihak sehingga melahirkan perjanjian, tetap ada kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai itu mengalami kecacatan sehingga memungkinkan perjanjian dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan.

Ada empat hal yang menyebabkan terjadinya cacat pada kesepakatan tersebut yaitu<sup>20</sup> :

- a) Kekhilafan terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang diperjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.
- b) Paksaan terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena ditekan (dipaksa secara psikologis), jadi yang dimaksud dengan paksaan bukan paksaan fisik karena pada dasarnya tidak ada paksaan.
- c) Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.
- d) Penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologis menyalahgunakan keadaan sehingga pihak yang lemah menyepakati

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal 18

hal-hal yang memberatkan baginya. Penyalahgunaan keadaan ini tidak diatur dalam KUH Perdata, sedangkan tiga lainnya yaitu penipuan, kekhilafan dan paksaan yang diatur dalam pasal 1321 KUH Perdata

Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. "Sepakat" saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk Cara (*formalitas*) apapun sepertinya tulisan, pemberian tanda atau panjar dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sah lah sudah perjanjian itu atau mengikat lah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>21</sup>

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Selanjutnya Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian:<sup>22</sup>

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan/perwalian dan

---

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 2014, h. 23-24

<sup>22</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik*, *Op.Cit.*, h. 34

- 3) Orang perempuan/istri dalam hal telah ditetapkan oleh Undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Bagi mereka yang dianggap belum dewasa (*minderjaring/underage*) diwakili oleh walinya, sedangkan untuk orang yang tidak sehat pikirannya akan diwakili oleh pengampunya karena dianggap tidak mampu untuk bertindak sendiri.<sup>23</sup>

### 3. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud hal tertentu di sini adalah objek yang menjadi hal dalam perjanjian tersebut harus ada. Menurut Komariah dalam bukunya hukum perdata berpendapat suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi objek perjanjian paling sedikit harus bisa ditentukan jenisnya sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian<sup>24</sup> Syarat-syarat yang menjadi objek dari perjanjian adalah:

- a. Pasal 1320 KUH Perdata Barang-barang yang diperdagangkan
- b. Pasal 1333 KUH Perdata Barang-barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya.

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.92

<sup>24</sup> Komariah **Metode Penelitian Kualitatif**, Alfabeta, 2014 h. 146-147

c. Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata: Barang-barang yang Akan ada di kemudian hari kecuali warisan yang belum terbuka.<sup>25</sup>

#### 4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab atau kausa di sini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut melakukan perjanjian. Sebab atau kausa suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak. Pasal 1320 KUH Perdata bukanlah sebab dalam arti menyebabkan orang membuat perjanjian, melainkan kausa atau alasan yang diperbolehkan itu mempunyai tujuan bersama dari kedua belah pihak atas dasar mana kemudian diadakan perjanjian dan bukan mengenai akibat pada waktu pelaksanaan perjanjian.

Misalnya kausa yang halal dalam perjanjian jual beli bertujuan untuk beralihnya hak milik atas tanah itu dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran kepada penjual. Didalam Pasal 1337 KUH Perdata haya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan sengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Sri Soedewi Masjcon., **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 319

<sup>26</sup> Salim H.S., **Hukum Kontrak: Teori & Teknik**...Loc.cit

Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum. Suatu perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat subjek dan syarat objektif dikarenakan dalam membuat perjanjian apabila tidak memenuhi syarat diatas Akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif adalah dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Sedangkan akibat hukum dari perjanjian yang tidak mempunyai unsur subjektif adalah perjanjian batal demi hukum (*nietigbaar*).

Syarat pertama dan kedua yang tersebut diatas dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perjanjian tersebut..

Apabila syarat subjektif dilanggar baik salah satu ataupun keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*). Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakatinya.<sup>27</sup> Akan tetapi selama para pihak tidak keberatan atas tidak terpenuhinya syarat subjektif tersebut, maka perjanjian itu tetap sah.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal 35

Apabila syarat objektif dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*) dan dari awal perjanjian sudah tidak sah maka tidak dapat dilaksanakan karena tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula serta tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian.<sup>28</sup> Akibat tidak terpenuhinya syarat ini menyebabkan para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan untuk melaksanakan perjanjian meupun meminta ganti rugi kepada pihak lawan apabila wanprestasi, sebab tidak mempunyai dasar hukum.

### **3. Kewajiban Penerima Kuasa**

Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh penerima kuasa, antara lain :

- 1) Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna
- 2) Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya
- 3) Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan
- 4) Kuasa wajib mempertanggungjawabkan atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUH Perdata

---

<sup>28</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* , PT Intermesa, Jakarta, 2002, h. 22

menegaskan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :

- a. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa
  - b. Apabila pengkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
- 5) Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan.

#### **4. Kewajiban Pemberi Kuasa**

Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada persetujuan/perjanjian yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, sehingga orang melakukan perjanjian pemberian kuasa. Pemberian kuasa dilakukan untuk mengatasi kesibukan, maka diperlukan jasa atau bantuan dari orang lain.

Dalam hubungan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh pemberi kuasa, antara lain :

- 1) Pemberian kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada penerima kuasa.
- 2) Pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan persekot-persekot, dan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh penerima kuasa. Hal ini tetap menjadi tanggung jawab pemberi kuasa walaupun urusannya tidak berhasil asalkan penerima kuasa mengerjakan tugasnya dengan baik dan bertindak dalam batas wewenang yang telah ditentukan.

Pasal 1811 KUH Perdata diatur mengenai pemberian kuasa terhadap seorang penerima kuasa dimana pemberi kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut. Kewajiban pemberi kuasa tersebut diatas bersifat umum, dalam hal ini menentukan bahwa pemberi kuasa terikat dengan janji-janji yang telah ditentukan secara tetap dan bersifat khusus ataupun dapat ditentukan dengan janji lainnya yang tidak bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan yang masih berlaku.

## **5. Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Pasal 1813 KUH Perdata mengatur berakhirnya pemberian kuasa yang terdiri dari :

- a. Karena pencabutan oleh pemberi kuasa

Pencabutan secara sepihak oleh pemberi kuasa dapat berupa :

- 1) Dilakukan secara tegas oleh pemberi kuasa
- 2) Dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan-tindakan pemberi kuasa, misalnya mengangkat kuasa.

Pemberi kuasa dapat saja mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa yang telah dicabut.

- b. Penerima kuasa melepaskan kuasa yang diterimanya atas kehendak sendiri

Pelepasan kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa dapat dilakukan dengan cara memberitahukan kehendak tersebut kepada pemberi kuasa dengan syarat, antara lain :

- 1) Pelepasan kuasa tidak boleh dilakukan pada waktu yang tidak layak, misalnya pada waktu yang dapat merugikan pemberi kuasa
- 2) Pelepasan dapat juga dilakukan oleh penerima kuasa, walaupun hal ini dapat menimbulkan kerugian pada pemberi kuasa, apabila ternyata si penerima kuasa akan mengalami kerugian, apabila perjanjian kuasa tersebut diteruskan.

- c. Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa karena meninggalnya salah satu pihak

Meninggalnya salah satu pihak (pemberi kuasa atau penerima kuasa) dalam perjanjian pemberi kuasa akan menimbulkan akibat terhadap para pihak maupun kepada ahli warisnya, hal tersebut dapat berupa :

- 1) Jika pemberi kuasa meninggal lebih dahulu dan penerima kuasa tidak mengetahuinya dan ia tetap menjalankan wewenang yang telah diberikan, maka tindakan dan perikatan yang dilakukannya tetap sah dan berharga (*valid*), dan para ahli waris pemberi kuasa terikat untuk memenuhi segala sesuatu yang telah dilakukan oleh penerima kuasa.
- 2) Jika pihak ketiga tidak mengetahui meninggalnya pemberi kuasa, maka segala yang telah dilakukan pihak ketiga dengan kuasa tersebut tetap sah dan berharga
- 3) Jika yang meninggal adalah penerima kuasa, maka sesuai dengan isi Pasal 1819 KUH Perdata, para ahli waris si penerima kuasa harus secepatnya memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa. Bila para ahli waris penerima kuasa lalai atau tidak melakukannya, maka mereka harus menanggung kerugian yang terjadi kepada pemberi kuasa.

## C. Akibat Hukum

### 1. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>29</sup> arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo akibat hukum adalah hukum yang timbul karena adanya hubungan hukum dimana didalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.<sup>30</sup> Peristiwa atau kejadian yang menimbulkan akibat hukum dapat menimbulkan antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.

Menurut A. Ridwan Halim yang dimaksud dengan akibat hukum ialah semua akibat yang ditimbulkan dari setiap perbuatan hukum yang

---

<sup>29</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm 39

<sup>30</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm.131

dilakukan oleh subjek hukum kepada objek hukum ataupun akibat lain yang terjadi karena disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang diatur oleh hukum itu dan telah disepakati atau dianggap menjadi suatu akibat hukum.

Menurut Soeroso akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Menurut Achmad Ali akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.

Akibat hukum dalam aspek hukum perdata muncul karena adanya hak dan kewajiban apabila hukum, hak dan kewajiban terganggu maka muncullah akibat hukum karena hakikatnya hukum adalah melindungi masyarakat baik dalam hukum publik maupun privat. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum.<sup>31</sup>

## **2. Macam Akibat Hukum**

Akibat hukum memiliki tiga macam akibat hukum, yaitu:

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu . misalnya, usia dua puluh tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap bertindak menjadi cakap

---

<sup>31</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

bertindak. Atau orang dewasa yang dibawah pengampuan, melenyapkan kecakapan dalam tindakan hukum.

2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Misalnya, sejak kreditur dan debitur melakukan akad kredit, maka melahirkan hubungan hukum baru, yaitu utang-piutang. Atau sejak pembeli melunasi harga suatu barang dan penjual menyerahkan barang tersebut, maka berubahlah atau lenyaplah hubungan hukum jual beli diantara mereka.
3. Akibat Hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Sanksi dari suatu akibat hukum berdasarkan pada lapangan hukum.