

BAB II

TINJAUAN MENGENAI NOTARIS, PERJANJIAN DAN KUASA

A. Tinjauan Umum Notaris

1. Pengertian Notaris

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata “*notarius*” yakni nama yang diberikan oleh orang-orang Romawi yang tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada pula pedapat yang menyatakan bahwa Notaris berasal dari kata “*nota literia*”, berarti tanda atau karakter yang menyatakan suatu perkataan. Notaris dalam pemerintahan gereja sebagai suatu college tertutup dan dikepalai oleh *Primencarius Notarium* yang pada mulanya merupakan pejabat administrasi, lambat laun telah menjadi suatu kebiasaan bahwa sengketa hukum oleh paus diserahkan kepada Dewan Konselirnya untuk memutuskan hal tersebut dan Notaris ikut memberikan pertimbangannya.²³

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:²⁴

“Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Ketentuan tersebut menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya

²³ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Pejelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1993), hlm. 13.

²⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Dalam penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU No. 30 Tahun 2004) disebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akata otentik tertentu tidak dikhususkan bagi Pejabat Umum lainnya.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akata otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipan semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Selain sebagai Pejabat Umum, Notaris juga dapat dikatakan sebagai profesi, karean didalamnya mengandung arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus. Keahlian tersebut menuntut pengetahuan luas dan tanggungjawab yang diabdikan untuk kepentingan orang banyak. Notaris mempunyai organisasi atau asosiasi profesi dan mendapat pengakuan dari masyarakat. Selain itu Notaris juga mempunyai kode etik dengan sanksi yang tegas apabila dilanggar.²⁵

²⁵ Liliana Toedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1995), hlm. 53.

Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara/Pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh Pemerintah/Negara tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.²⁶ Pendapatan seorang Notaris diperoleh dari honorarium atas akta yang dibuatnya, penetapan jumlah honorarium untuk akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris telah diatur secara jelas dalam Pasal 36 UU No. 30 Tahun 2004. Selain UU No. 30 Tahun 2004, untuk penetapan jumlah honorarium juga diatur dalam Kode Etik Notaris.

2. Tugas dan Kewenangan Notaris

Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UUJN tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas Notaris. Menurut Lumban Tobing, bahwa "selain untuk membuat akta-akta otentik, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan". Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Setiawan, "Inti dari tugas Notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan di antara para pihak yang bersengketa".²⁷ Terlihat bahwa Notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak. Ia tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Itulah

²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1991), hlm. 31.

²⁷ Setiawan, 1995, Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta), hlm. 2.

sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang yang demikian ketat bagi orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak berkepentingan pada akta yang dibuat di hadapannya.

Tugas pokok dari Notaris ialah membuat akta-akta otentik. Adapun akta otentik itu menurut Pasal 1870 KUHPerdara memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian sempurna. Disinilah letak arti penting dari seorang Notaris, bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembuatan akta-akta otentik. Bukan hanya karena ia memang disebut sebagai pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, tetapi juga karena adanya orientasi atas pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum yang dimaksudkan untuk melayani kepentingan umum dan menerima penghasilan karena telah memberikan jasa-jasanya.

Kewenangan seorang Notaris dalam hal pembuatan akta nampak dalam Pasal Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UJN yaitu membuat akta otentik. Notaris tidak boleh membuat akta untuk ia sendiri, istrinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa perbedaan tingkatan dalam garis samping dengan tingkat ketiga, bertindak sebagai pihak baik secara pribadi maupun diwakili oleh kuasanya. Sehubungan dengan kewenangan Notaris

dalam membuat akta sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 15 ayat (1), maka dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

- a Mengesahkan tanda tangan dan meetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- b Membukukansurat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- c Membuat kopi dari asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- g Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN. Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di daerah yang ditentukan baginya dan hanya dalam daerah hukum ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah. Dengan kata lain, kewenangan Notaris pada dasarnya meliputi 4 hal yaitu:

- a. Sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya
- b. Sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan akta itu dibuat
- c. Sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat
- d. Sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Terkait dengan wewenang Notaris untuk membuat akta otentik tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yang perlu mendapat perhatian mengenai perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan-penetapan yang harus dibuat oleh Notaris ialah:

- a Bilamana yang demikian itu dikehendaki oleh mereka atau pihak-pihak yang berkepentingan.
- b Apabila oleh perundang-undangan umum hal tersebut harus dinyatakan dalam akta otentik.

Tidak semua akta yang mengandung perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan-penetapan harus dilakukan dengan akta otentik, melainkan orang bebas membuatnya dengan bentuk apapun. Sebagai contoh dalam pencatatan boedel dari orang yang telah meninggal dunia dilakukan oleh ahli warisnya. Hal mana dapat dilakukan dengan akta Notaris sebagai akta otentik dan dapat pula dilakukan dengan akta di bawah tangan. Mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang harus dilakukan dengan akta otentik oleh karena hal itu memang telah digariskan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai contoh dalam hal pemberian kuasa untuk memasang hak tanggungan/hipotik. Hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT dan Pasal 1171 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, kuasa untuk memasang hak tanggungan wajib dibuat dengan suatu akta otentik kecuali dalam hal-hal yang tegas ditunjuk oleh undang-undang. Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.

3. Kewajiban dan Larangan Notaris

Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaedah, melainkan merupakan pertimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lawan. Apabila ada hak maka ada kewajiban. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.²⁸

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.²⁹ Larangan Notaris tercantum dalam Pasal 17 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah:³⁰

- a. Mejalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokad.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah dan/atau pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.
- h. Menjadi Notaris pengganti.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 40.

²⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung; PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 90.

³⁰ Lihat Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- i. Melakukan pekerjaan yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya selain dibatasi dengan larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris juga berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan klien, membuat dokumen atau akta yang diminta oleh klien, membuat daftar akta-akta yang dibuatnya, membacakan akta di hadapan para pihak.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka akan dikenakan sanksi kepada Notaris. Notaris atau Pejabat Umum dalam menjalankan fungsinya, mempunyai kewajiban sebagaimana yang terdapat pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, antara lain adalah:³¹

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagian dari protokol Notaris
- c. Melekatkan surat dan dokumen, serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
- d. Mengeluarkan *grosseakta*, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuat akta sesuai

³¹ Lihat Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain.

- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat lebih dari 50 (lima puluh) akta dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i (poin 9) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengirim daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- m. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit (2) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatannya wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- n. Menerima magang calon Notaris.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Didalam Pasal 1313 KUHPerdara, dikatakan bahwa "*perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*".

Menurut para ahli hukum rumusan perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut memiliki kelemahan dan kurang lengkap sehingga harus diganti. Menurut R. Wiryono Prododikoro "Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian."³²

R. Subekti merumuskan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.³³

R. Setiawan memiliki pendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata "Perbuatan" yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki

³² R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cet. VII, (Bandung: Sumur, 1987), hlm. 7.

³³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm.1

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

sehingga rumusannya menjadi : Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.³⁴

Sedangkan Abdul kadir Muhamad merumuskan pengertian perjanjian menjadi “Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.³⁵

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Baik pendapat dari R. Subekti maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat R. Subekti adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit sebagai sumber dari perikatan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup

³⁴ R. Setiawan , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke VI, (Bandung: Putra Abardin, 1999), hlm. 49

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 78.

memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan.³⁶

R.Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.

Melihat dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian
- f. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal tertentu dan mempunyai tujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

³⁶ Pasal 1233 KUHPerdara

2. Asas –Asas Perjanjian

Yang dimaksud dengan asas-asas di sini adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Dalam hukum perjanjian dapat ditemui beberapa asas hukum, baik yang berhubungan dengan lahirnya perjanjian, isi perjanjian, kekuatan mengikatnya perjanjian maupun yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Menurut Ridwan Khairandy hukum perjanjian dikuasai oleh empat asas-asas perjanjian yang saling kait mengait satu dengan yang lainnya keempat asas tersebut adalah sebagai berikut :³⁷

a. Asas Konsensualisme (*the principle of consensualism*)

Berdasarkan asas ini, maka suatu perjanjian dan/atau perikatan sudah dilahirkan sejak tercapainya kata sepakat (Persetujuan Kehendak) diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal tersebut dapat kita simpulkan dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai syarat-syarat yang diperlukan agar perjanjian menjadi sah, akan tetapi ada beberapa macam perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, oleh undang-undang ditetapkan persyaratan atau formalitas tertentu, misalnya hak tanggungan yang harus dibuat secara tertulis dengan suatu akta otentik.

b. Asas Mengikatnya Perjanjian (*the principle of the binding force of contract*)

Perjanjian mempunyai sifat mengikat. Mengikat dalam hal ini adalah mengikat kedua belah pihak mengadakan perjanjian dan/atau perikatan

³⁷ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2003), hlm. 27.

seperti undang-undang bagi keduanya sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, yang isinya “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Sehingga timbul jaminan bagi kedua belah pihak bahwa pembatalan tidak mungkin dilakukan oleh satu pihak saja, tapi harus dengan kesepakatan kedua belah pihak atau oleh karena undang-undang.

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*principle of freedom of contract*)

Asas ini mengandung maksud untuk memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian mengenai apa saja, asalkan perjanjian yang dibuat tersebut disebabkan sesuatu yang halal. Kebebasan tersebut tentunya harus dibatasi demi kepentingan hidup bermasyarakat, pembatasan tersebut tertuang dalam pasal 1337 KUHPerdata, yaitu selama tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

d. Asas Itikad Baik (*principle of good faith*)

Asas ini tertuju pada pelaksanaan dari perjanjian yang diadakan para pihak, asas itikad baik ini mengandung makna bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas jalur yang benar. Itikad baik yang berkonotasikan kejujuran, merupakan salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian. Undang-undang memang hanya menyebutkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus diartikan itikad baik, namun kiranya hal tersebut harus diartikan meliputi seluruh proses dari perjanjian tersebut, mulai dari awal pembuatannya sampai pada berakhirnya perjanjian tersebut.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

- a. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau bendanya.

a. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian

Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benar-benar tanggung jawab yang dipikulnya.

c. Adanya suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

d. Sebab yang halal

Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian

itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

4. Akibat Hukum Dan Pelaksanaan Perjanjian

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (sesuaidengan Pasal 1338 KUHPerdara).³⁸

Hal ini berarti bahwa para pihak harus menaati perjanjiannya itu sama dengan ia mentaati Undang-undang. Hal ini mengakibatkan apabila terdapat salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah mereka buat tersebut, maka ia dianggap telah melanggar Undang-undang yang mempunyai akibat pihak yang melanggar tersebut dikenai suatu sanksi hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang bersangkutan ataupun telah ditentukan dalam Undang-undang. Menurut Undang-undang pihak yang melanggar perjanjian tersebut harus membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara), perjanjiannya dapat dibatalkan (Pasal 1266 KUHPerdara), menanggung risiko (Pasal 1327 KUHPerdara), membayar biaya perkara jika perkara sampai di muka pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).³⁹

³⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 27.

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm 97.

Suatu perjanjian tidak akan ada atau tidak akan tercapai apa yang menjadi tujuannya jika tidak terdapat pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri. Hal tersebut sesuai dengan pendapat dari Abdulkadir Muhammad, yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya.⁴⁰

Dalam suatu perjanjian jika terjadi salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, baik karena kealpaannya atau kesengajaannya, maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Jadi tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu :⁴¹

- a. Karena keadaan debitur baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*). Di luar kemampuan dari debitur, jadi debitur tidak bersalah.

Menurut R. Subekti wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah : Suatu pihak dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan akan dilaksanakan, atau ia telah lalai atau alpa atau cidera janji, atau melanggar perjanjian yang telah dibuatnya atau boleh dilakukan.⁴²

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Menurut Abdulkadir Muhammad ada tiga keadaan, yaitu :⁴³

- a. Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali, bahwa debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 102

⁴¹ *loc.cit.*

⁴² R.Subekti *op.cit.*,hlm.48

⁴³ Abdulkadir Muhamad, *op.cit.*,hlm. 20-21.

perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan Undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-undang.

- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru yaitu bahwa disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan Undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dalam hal ini Subekti menambahkan keadaan terjadinya wanprestasi yaitu dengan “Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”. Bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi maka ada akibat hukum baginya yaitu berupa :⁴⁴

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara.

⁴⁴ *loc.cit.*

- d. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdata).

Persoalan sanksi hukum sebagai akibat dari wanprestasi, Pasal 1367

KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungan atau disebabkan oleh barang-barang berharga di bawah pengawasannya.”

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi.

Kreditur dapat memilih sanksi apa yang terbaik untuk kepentingannya, yaitu :

- a. Pemenuhan perikatan,
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian,
- c. Menuntut ganti kerugian saja,
- d. Pembatalan perjanjian lewat hakim,
- e. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan kerugian.

5. Perjanjian Pengkatan Jual Beli

Perbuatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.⁴⁵

Adapun Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu merupakan sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikat dirinya untuk

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 25

menyerahkan hak atas kebendaan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.⁴⁶

Jual beli dalam pengertian ini baru suatu kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan, maka pengertian jual beli tersebut masih bersifat “*obligatoir*” saja. Bersifat *obligatoir* artinya jual beli tersebut hanya meletakkan hak dan kewajiban saja didalamnya dan belum memindahkan hak milik. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yaitu penyerahan (*levering*).

Semenjak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli tanah bukanlah perjanjian *Obligatoir* melainkan merupakan perjanjian riil, karena berdasarkan pada asas riil, terang dan tunai dalam hukum adat.⁴⁷ Sehingga akibat hukum yang timbul terhadap jual beli hak atas tanah adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual.

Menurut Effendi Perangin-angin jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan).⁴⁸

Didalam UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria

⁴⁶ R. Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1974), hlm. 13.

⁴⁷ J satrio, *op.cit.*, hlm. 41-42. Lihat juga Pasal 5 UUPA dan Penjelasannya.

⁴⁸ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, Hlm. 1

kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.⁴⁹

Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli haruslah didasarkan pada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Namun demikian adakalanya akta jual beli tanah juga dapat dilakukan dihadapan Notaris. Akta yang demikian itu dikenal atau biasa disebut dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB).

Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari adanya sepakat diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III Kitab Undang-undang Hukum

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.13.

Perdata.⁵⁰Subjek perikatan juga berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).⁵¹

Istilah atau sebutan lain yang berkembang dalam penggunaan istilah perjanjian pengikatan jual beli adalah *ikatan Jual beli atau perjanjian pendahuluan jual beli*. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu suatu perjanjian dimana para pihak sepakat saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian baru/pokok yang merupakan tujuan para pihak.⁵²Kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, dalam rangka untuk meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari.Perjanjian ini dilakukan/dibuat sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli tanah dihadapan PPAT yang memang merupakan tujuan dari diadakannya perjanjian ini.

Didalam praktek Notaris, sebab dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dapat disebabkan oleh banyak faktor.Misalnya, jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara angsuran,sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam permohonan hak, Sertipikat tanahnya masih dalam proses pemecahan dan lain-lain.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misal : calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanahnya kepada calon pembeli, jika pemecahan sertipikat tanahnya telah

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya, Cetakan II,*(Bandung :Alumni, 1993), hlm.10

⁵¹ *Ibid.*, hlm 11

⁵² Herlien Budiono,*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan,op.cit.*, hlm.269

selesai) dan atau melakukan suatu prestasi (misal : calon pembeli wajib membayar lunas harga tanahnya pada waktu yang telah disepakati). Disamping itu, isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian pengikatan jual beli digolongkan dalam perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.⁵³

Menurut Yahya Harahap perjanjian pengikatan jual beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang⁵⁴. Jadi disini perjanjian pengikatan jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) yang harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*),⁵⁵ yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada hukum perikatan Buku III KUHPerdara, dengan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan. Sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Dengan ditanda tanganinya akta jual beli

⁵³ Mariam Darus Badruzama, ... *Tentang hukum perikatan Dan penjelasannya, op.cit.*, hlm.92

⁵⁴ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cet.2*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 217.

⁵⁵ *loc.cit.*

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Sebab jual beli menurut UUPA ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat, yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah selamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan utama dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah meminimalisir konflik atau masalah. Seperti kita ketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum jual beli berlangsung. Oleh karena itu, pada saat melakukan pengikatan jual beli, calon penjual dan calon pembeli belum memiliki hak dan kewajiban sebagai penjual dan pembeli dalam suatu perbuatan hukum jual beli.

Jika ditelusuri lebih lanjut, pada dasarnya kewajiban calon penjual dan pembeli adalah mentaati isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu.⁵⁶ Tapi kewajiban para pihak tidak hanya terbatas sampai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian saja, karena sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa :

⁵⁶ Pasal 1234 KUHPerdata

Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Sedangkan hak calon penjual dan calon pembeli sejak terbit sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli sulit untuk dijelaskan secara tegas dan sistematis, sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jadi hak dan kewajiban para pihak dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli tidaklah sama. Hal ini dikarenakan isi-isi dari perjanjian dibuat oleh para pihak berdasarkan keadaan subyek, obyek, situasi dan kondisi yang berbeda-beda, maka apa yang menjadi kesepakatan pun berbeda pula, sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensual, karena perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Calon penjual dan calon pembeli harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Pengikatan jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, karena bentuk dari suatu perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Tapi guna memenuhi jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, hendaknya perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara tertulis guna menghindari kesalahpahaman dan mempermudah pembuktian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

6. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada prinsipnya suatu perjanjian itu bebas bentuk. Asal telah dipenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan antara lain dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak tersebut sudah sah, meskipun dibuat hanya secara lisan saja. Hanya saja, dengan dibuatnya kontrak secara tertulis, akan memudahkan dari segi pembuktian dalam praktek disamping mengurangi kesalahpahaman tentang isi kontrak yang bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan lisan, dibawah tangan maupun dalam akta otentik. Tapi demi mencapai rasa keadilan dan kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila perjanjian pengikatan jual beli dituangkan dalam bentuk otentik yang dibuat dihadapan Notaris.

Pengertian akta otentik (*Authentike Akte*) menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah :

“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”

Oleh karena perikatan ini dibuat oleh Notaris, maka segala sesuatunya harus mengikuti UUJN. Suatu akta autentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi serta disertai pembacaan oleh Notaris kemudian ditandatangani. Menurut Pasal 38 UUJN tentang Bentuk dan Sifat akta adalah sebagai berikut :

a Setiap akta Notaris terdiri dari :

1) Awal akta atau kepala akta;

- 2) Badan akta; dan
 - 3) Akhir atau penutup akta
- b Awal akta atau kepala akta memuat :
- 1) Judul akta;
 - 2) Nomor akta;
 - 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- c Badan akta memuat :
- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan,
jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- d Akhir atau penutup akta memuat :
- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
 - 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan pencoretan atau penggantian.

Dan suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya kepada :

- a Para pihak beserta ahli waris mereka atau
- b Orang-orang yang mendapat hak daripada mereka tersebut diatas.

Menurut GHS Lumban Tobing menyatakan bahwa menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan 3 (tiga) kekuatan pembuktian dibandingkan surat dibawah tangan, yaitu :⁵⁷

a Kekuatan pembuktian lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya.

b Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu

⁵⁷ G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.*, hlm. 54.

sebagaimana yang tercantum dalam akta dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.

c Kekuatan Pembuktian Materiil

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

Dengan adanya sifat terbuka dalam ketentuan perjanjian/kebebasan membuat perjanjian (*contractvrijheid*), Notaris dituntut untuk paham bentuk perjanjian yang dikehendaki masyarakat. Karena besar kemungkinan masyarakat lebih menginginkan atau membutuhkan suatu perjanjian baru daripada yang ada dan diuraikan dalam undang-undang. Pembuatan pengikatan jual beli oleh Notaris merupakan contoh dari salah satu bentuk perjanjian yang dikehendaki oleh masyarakat. Sehingga dalam hal ini dibutuhkan dari seorang Notaris dengan penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat jauh kedepan, apakah ada resikonya, dan apa yang mungkin terjadi. Tugas seperti ini dipercayakan kepada seorang Notaris untuk menjamin dan menjaga “perlindungan kepastian hukum” para pihak. Pembuatan suatu kontrak seperti perjanjian pengikatan jual beli, dimaksudkan untuk memperhatikan kepentingan yang lemah dan yang kurang mengerti. Perlindungan yang sama dipercayakan kepadanya dalam semua tindak hukum lainnya yang bentuknya

diharuskan dengan akta otentik (akta Notaris). Sebab salah satu kewenangan seorang Notaris adalah untuk memberikan nasihat hukum, guna mencegah terjadinya sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dimana disana dikatakan Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan yang diberikan oleh undang-undang tersebut dimaksudkan agar para pihak yang datang untuk keperluan pembuatan akta otentik yang berkaitan tentang tanah termasuk PPJB dapat dilayani oleh Notaris.

C. Tinjauan Umum Kuasa

1. Pengertian Kuasa

Hukum Romawi menganut suatu asas, bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti, seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikat dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya itu. Dengan demikian apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh sesuatu hak, maka ia sendiri yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain.

Sejalan dengan perkembangan taraf kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, lambat laun hukum Romawi melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu di dalam masyarakat mulai di kenal lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia

dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.

Kalaupun di atas dikatakan bahwa di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu-lintas hukum adalah lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*). Pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena ia dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain. Baru sesudah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu kepada orang yang sesungguhnya berkepentingan pada perbuatan hukum itu. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas, bahwa pada perwakilan tidak langsung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan intern antara yang diwakili dan yang mewakili.

Hukum Perancis pada mulanya juga hanya mengenal perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun “*volmacht*”

yang semuanya itu diteremahkan dalam bahwa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “kuasa”.⁵⁸

Pasal 1792 KUHPerdota memberikan batasan pemberian kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.⁵⁹

Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdota merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih, dan Pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu.

Kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.⁶⁰

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.⁶¹

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum

⁵⁸ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, (Ikatan Notaris Indonesia, 1990), hlm. 469.

⁵⁹ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 3

⁶⁰ *Ibid.*, hlm. 3

⁶¹ Herlien Buudiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, *op.cit.*, hlm.1.

yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdota memberikan batasan (definisi) Mengenai “*lastgeving*”, yang mengatakan “*lastgeving*” adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.⁶²

Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang terikat untuk menyelenggaraan/melaksanaan urusan adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa. Dengan perkataan lain, akibat hukum dari pemberian kekuasaan itu yang timbul dari penyelenggaraan urusan itu menimpa diri pemberi kuasa.

2. Bentuk Pemberian Kuasa

Pada prinsipnya pemberian kuasa tidak terikat suatu bentuk tertentu kecuali ditentukan lain.⁶³ Menurut pasal 1793 KUHPerdota pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk :⁶⁴

⁶² Komar Andasasmita, *op.cit.*, hlm. 472.

⁶³ Ada beberapa ketentuan undang-undang yang mewajibkan suatu kuasa terikat pada suatu bentuk tertentu. Hlm ini terlihat pada Pasal 1171 KUHPerdota, Pasal 1196 KUHPerdota, Pasal 15 UUHT, Pasal 1683 KUHPerdota, Pasal 7 ayat (7) UUPT, Pasal 71 ayat (1) UUPT. Yang mana pelanggaran atas ketentuan undang-undang tentang bentuk kuasa yang ditentukan berakibat kebatalan pada kuasanya.

⁶⁴ Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, (Yogyakarta:Pustaka Pena,2007), hlm.52

a. Akta Otentik

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta otentik adalah pemberian kuasa yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dalam bentuk akta yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dalam hal perbuatan hukum tertentu, Undang-undang telah menentukan bahwa kuasa harus diberikan dalam bentuk akta otentik, seperti kuasa memasang hipotik,⁶⁵ kuasa mencoret pembukuan hipotik,⁶⁶ (Pasal 1196 KUHPerdara) dan kuasa membebaskan hak tanggungan.⁶⁷ Penyimpangan terhadap bentuk kuasa-kuasa tersebut, akan mengakibatkan kebatalan terhadap kuasanya.

b. Akta Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan akta dibawah tangan adalah kuasa yang diberikan secara tertulis oleh pemberi kuasa, baik itu dengan atau tanpa campur tangan pejabat. Suatu akta dibawah tangan, tidak terikat oleh bentuk formal tertentu, dan dapat dibuat oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan untuk membuatnya.

c. Surat Biasa.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan surat biasa adalah kuasa yang diberikan melalui surat tidak atas segel/tanpa materai yang dinyatakan si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

d. Secara Lisan.

⁶⁵ Pasal 1171 KUHPerdara

⁶⁶ Pasal 1196 KUHPerdara

⁶⁷ Pasal 15 UUHT

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima secara tidak tertulis. mengenai kuasa lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 KUHPerdara bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, termasuk secara lisan.

e. Secara Diam-diam.

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam adalah kuasa yang pemberiannya maupun penerimaannya dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa. Ketentuan pemberian kuasa dengan diam-diam ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 ayat (2) KUHPerdara.

3. Jenis Pemberian Kuasa

Menurut ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara dapat ditemukan dua jenis pemberian kuasa, yaitu pemberian kuasa secara khusus dan pemberian kuasa secara umum.

a. Kuasa khusus

Kuasa khusus merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan satu atau lebih perbuatan hukum tertentu. Di dalam pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotik. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan

untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititikberatkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 Rbg, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang “dilegalisir” menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43. Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu.⁶⁸

Di samping itu juga terdapat berbagai pasal dalam KUHPerdata yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 334 KUHPerdata tentang kuasa untuk mewakili

⁶⁸ Komar Andasmita, *op.cit*, hlm. 477.

seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya Pasal 1683 KUHPerdara tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik, Pasal 1925 KUHPerdara tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

b. Kuasa Umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan.

Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan.

Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak

berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerdara, perlu kiranya mendapat perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerdara. Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda. Walaupun perkataan “umum” dalam Pasal 1793 KUHPerdara mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (*hoogat persoonlijk*), seperti misalnya pembuatan surat wasiat dan pengakuan anak luar kawin.

4. Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kuasa

a. Tanggung Jawab Timbal Balik Antara Penerima Kuasa Dan Pemberi Kuasa

Berdasarkan Pasal 1800 KUHPerdata penerima kuasa diwajibkan untuk melaksanakan kuasanya. Oleh karena itu, kuasa yang tidak dilaksanakan berakibat penerima kuasa wajib menanggung segala biaya kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak dilaksanakannya kuasa.

Tanggung jawab penerima kuasa terhadap pemberi kuasa tidak hanya timbul dari kesalahan yang sengaja dilakukan tetapi juga termasuk kelalaian-kelalaiannya.⁶⁹ Penerima kuasa wajib untuk memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya, dan memberikan penjelasan tentang apa yang diterimanya baik yang wajib maupun yang tidak wajib diserahkan kepada pemberi kuasa.⁷⁰ Penerima kuasa tidak bertanggung jawab secara renteng, apabila dalam suatu kuasa ditunjuk lebih dari satu penerima kuasa, kecuali ditentukan lain secara tegas.⁷¹

Dalam hal penerima kuasa menerima uang untuk keperluan pelaksanaan kuasa, maka apabila uang itu digunakan oleh penerima kuasa untuk keperluan pribadi, maka ia wajib membayar bunga termasuk bunga kelalaian atas uang-uang yang dipakainya itu sejak hari pemakaian uang atau hari kelalaiannya.⁷²

Selain kewajiban penerima kuasa terhadap pemberi kuasa KUHPerdata juga mengatur kewajiban pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Menurut Pasal 1808 KUHPerdata, pemberi kuasa berkewajiban mengembalikan kepada penerima kuasa semua persekot dan biaya-biaya,

⁶⁹ Pasal 1801 KUHPerdata

⁷⁰ Pasal 1802 KUHPerdata

⁷¹ Pasal 1804 KUHPerdata

⁷² Pasal 1805 KUHPerdata

yang dikeluarkan oleh si penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya dan membayar upah (apabila diperjanjikan). Penggantian biaya dan pembayaran upah itu juga wajib dilakukan oleh pemberi kuasa, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam mencapai tujuan pemberi kuasa.⁷³

Sebagai lanjutan dari ketentuan tersebut, Pasal 1809 KUHPerdara menetapkan bahwa pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa tentang kerugian kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa. Selanjutnya menurut Pasal 1810 KUHPerdara, pemberi kuasa juga harus membayar bunga moratoir atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung sejak dikeluarkannya persekot tersebut.⁷⁴ Apabila ada seorang penerima kuasa ditunjuk oleh lebih dari satu orang pemberi kuasa secara bersama untuk mewakili suatu urusan mereka bersama, maka seluruh pemberi kuasa bertanggung jawab secara renteng terhadap penerima kuasa itu.⁷⁵ Ketentuan ini berbanding terbalik dengan ketentuan Pasal 1804 KUHPerdara, dimana apabila penerima kuasa lebih dari satu orang penerima kuasa tidak bertanggung jawab secara renteng kepada pemberi kuasa. Mungkin yang menjadi pertimbangan pembuat undang-undang adalah hendak memudahkan penerima kuasa dalam penuntutan upah atau hal-hal lain yang diperjanjikan oleh pemberi kuasa.

⁷³ I.G.Ray Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Edisi Revisi, (Bekasi: Kesaint Blanc, 2004), hlm.91.

⁷⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan XI, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm.149.

⁷⁵ Pasal 1811 KUHPerdara

Disamping hal tersebut, dalam Pasal 1812 KUHPerdara juga ditetapkan bahwa penerima kuasa mempunyai hak retensi yaitu, hak menahan segala kepunyaan pemberi kuasa sampai pemberi kuasa membayar lunas atas segala yang terutang kepada penerima kuasa sebagai akibat pemberian kuasa. Namun hak retensi ini hanya terbatas pada segala benda yang menjadi milik pemberi kuasa yang ada ditangan penerima kuasa dalam melaksanakan kuasa.

b. Tanggung Jawab Penerima Kuasa Kepada Pihak Ketiga

Penerima kuasa yang telah memberitahukan isi kuasanya kepada pihak ketiga tidak bertanggung jawab tentang apa yang terjadi diluar batas kuasa tersebut kecuali penerima kuasa secara pribadi mengikatkan diri atas tindakannya diluar batas kuasanya.

Maksud dari ketentuan ini adalah : bila Y (penerima kuasa) telah memberitahukan isi kuasanya kepada Z (Pihak Ketiga) bahwa Y hanya boleh bertransaksi atas nama X (pemberi kuasa) maksimal sebesar Rp.20.000.000,-. Namun demikian Z tetap mengadakan transaksi dengan Y senilai Rp.70.000.000,-, maka Z tidak dapat menuntut kepada X sebab Z telah diberitahu oleh Y tentang batas-batas kuasa yang telah diterimanya. Apabila Y tidak memberitahu Z tentang batas-batas kuasanya sehingga tindakan Y tidak mengikat X, maka Y dapat dimintai pertanggung jawabannya oleh Z.

c. Tanggung Jawab Pemberi Kuasa Kepada Pihak Ketiga

Penerima kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selain sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam.⁷⁶ Di setiap perjanjian yang dibuat penerima kuasa atas nama pemberi kuasa, pemberi kuasa inilah yang menjadi pihak, sehingga segala hak dan kewajiban yang timbul akan menjadi milik dan beban pemberi kuasa.

e **Berakhirnya Kuasa**

Pemberian kuasa berakhir karena baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa meninggal atau ditaruh di bawah pengampuan yang memberikan atau menerima kuasa, pernyataan berhenti dari penerima kuasa, serta ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.⁷⁷ Diangkatnya seorang kuasa yang baru untuk menjalankan urusan yang sama juga berakibat berakhirnya kuasa.⁷⁸ Tentang pengakhiran kuasa ini, undang –undang tidak menyebutkan secara limitatif. Sebab di samping yang telah disebutkan, kuasa juga dapat berakhir apabila tindakan hukumnya telah selesai dilakukan atau apabila jangka waktu berlakunya kuasa telah berakhir atau dipenuhinya suatu syarat yang mengakhiri kuasa.⁷⁹

Pemberi kuasa dapat menarik kuasanya, manakala itu dikehendakinya.

Penarikan ini pada prinsipnya harus terjadi dengan suatu pernyataan pemberi

⁷⁶ Pasal 1807 KUHPerdara

⁷⁷ Pasal 1813 KUHPerdara

⁷⁸ Pasal 1816 KUHPerdara

⁷⁹ Asser van der Grinten dalam Rachamad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa (Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini)*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2005), hlm.61

kuasa yang ditujukan kepada penerima kuasa bahwa kuasanya telah berakhir. Pemberi kuasa juga berhak untuk meminta penerima kuasa untuk menyerahkan kembali surat kuasa yang dipegang oleh penerima kuasa, bahkan jika ada alasan untuk itu, pemberi kuasa dapat memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan surat kuasa yang dipegangnya.⁸⁰

Pemberitahuan penarikan suatu kuasa akan membawa akibat hukum kepada penerima kuasa dan pihak ketiga. Dengan telah diberitahukannya mengenai penarikan kuasa itu akan membawa akibat hukum kepada penerima kuasa maupun pihak ketiga seketika pada saat penerima kuasa dan pihak ketiga mengetahui pemberitahuan itu. Penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa, namun tidak diberitahukan kepada pihak ketiga, tidak memiliki akibat hukum kepada pihak ketiga. Oleh karena itu pihak ketiga dapat menuntut hak-hak yang diperolehnya, sedangkan pemberi kuasa dapat menuntut tanggung jawab dari penerima kuasa atas tindakan yang bertentangan dengan pemberitahuan pengakhiran kuasa itu.

Penerima kuasa dapat mengakhiri kuasanya sewaktu-waktu, dengan memberitahukan kehendaknya kepada pemberi kuasa. Pemberitahuan sewaktu waktu yang mengakibatkan kerugian bagi pemberi kuasa, penerima kuasa diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Namun apabila penerima kuasa dapat membuktikan bahwa dengan melanjutkan kuasa akan membawa kerugian yang besar baginya, maka tidaklah diwajibkan bagi penerima kuasa untuk mengganti kerugian tersebut.⁸¹

⁸⁰ Pasal 1814 KUHPerdara

⁸¹ Pasal 1817 KUHPerdara

Kematian salah satu pihak dalam kuasa akan mengakhiri kuasa itu. Penerima kuasa yang tidak mengetahui adanya kematian dari pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya didalam ketidaktahuannya itu adalah sah. Oleh karenanya segala perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, harus dipenuhi terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.⁸² Apabila pihak ketiga beritikad buruk, yaitu sudah mengetahui adanya hal-hal yang menyebabkan berakhirnya pemberian kuasa, maka itu merupakan sesuatu hal yang dalam suatu proses dimuka hakim harus dibuktikan oleh para ahli waris pemberi kuasa.⁸³

Dalam hal penerima kuasa meninggal, ahli warisnya yang mengetahui adanya pemberian kuasa harus sesegera mungkin memberitahukan kematian itu kepada pemberi kuasa. Selain daripada itu, ahli waris juga diwajibkan untuk mengambil tindakan-tindakan tertentu untuk kepentingan pemberi kuasa. Kelalaian mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dapat berakibat para ahli waris penerima kuasa dapat dituntut mengganti biaya kerugian dan bunga.⁸⁴

Ketentuan mengenai kematian pemberi kuasa mengakibatkan berakhirnya suatu kuasa dalam KUHPerdato merupakan aturan yang tidak bebas untuk disimpangi. Suatu janji dalam pemberian kuasa bahwa kuasa tidak akan berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa hanya dapat diterapkan jika kuasa itu berkaitan dengan tindakan hukum yang diwajibkan kepada pemberi kuasa.

⁸² Pasal 1818 KUHPerdato

⁸³ R. Subekti, *Aneka perjanjian*, Cet. XI, (Bandung : PT Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 152-153

⁸⁴ Pasal 1819 KUHPerdato

Kuasa juga dapat berakhir karena pemberi kuasa ditaruh dibawah pengampuan. Menurut pitlo ketentuan ini bersifat mengatur.⁸⁵ Karena ketika pemberi kuasa ditaruh dibawah pengampuan/tidak cakup lagi, pada prinsipnya pemberian kuasa masih dapat dilanjutkan oleh pengampunya. Dan jika pengampu merasa perlu untuk mengakhiri kuasa, maka ia dapat menarik kembali kuasa yang telah diberikan sehingga tidak ada kepentingan pemberi kuasa yang dibahayakan.

Selanjutnya kuasa berakhir dengan pailitnya pemberi kuasa. Ketentuan hukum ini bersifat memaksa sehingga tindakan penerima kuasa tidak dapat mengikat budel palit setelah putusan kepailitan. Bahkan pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya putusan kepailitan juga tidak dilindungi, hal ini berakibat perikatan antara penerima kuasa dan pemberi kuasa tetap tidak dapat mengikat budel pailit. Alasan untuk semua itu adalah karena kepailitan memiliki sifat/karakter penyitaan umum.⁸⁶ Sedangkan ketentuan mengenai kematian, pengampuan, dan pailitnya penerima kuasa merupakan ketentuan yang bersifat mengatur, ketentuan ini dapat disimpangi dengan menentukan bahwa kuasa dapat tetap berlaku meskipun ada ketiga peristiwa tersebut. Dengan demikian dalam kematian penerima kuasa, kuasa itu dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Dalam hal pengampuan kuasa dapat diteruskan pengampunya, dan dalam hal kepailitan kuasa dapat diteruskan oleh kuratornya. Dalam perkembangan hukum di belanda, hal-hal seperti ini telah diatur dalam NBW (*Niuw Burgelijk Wetboek* atau KUHPerdara Belanda).⁸⁷

⁸⁵ Pitlo dalam Rachmad Setiawan, *Op.Cit.*, hlm.63.

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid.*, hlm.64