

**PELAKSANAAN KUASA MENJUAL DALAM KAITANNYA
DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG
DI WILAYAH JAKARTA SELATAN**

TESIS



Oleh :

GEMI SUGIYARTI, SH

NIM. B4B006127

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**PELAKSANAAN KUASA MENJUAL DALAM KAITANNYA
DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG
DI WILAYAH JAKARTA SELATAN**

Oleh :

GEMI SUGIYARTI, SH

NIM. B4B006127

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 14 April 2008
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui

Oleh :

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Yunanto, S.H, M.Hum
NIP. 131 689 627

H. Mulyadi, S.H, M.S
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menyatakan

GEMI SUGIYARTI, SH

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Puji syukur kepada Allah SWT, teriring salawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa pencerahan kepada umat manusia. Karena atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “PELAKSANAAN KUASA MENJUAL DALAM KAITANNYA DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG DI WILAYAH JAKARTA SELATAN”, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak H. Mulyadi, SH, MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

2. Bapak Yunanto, SH. MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingannya ;
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., MHum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, Yunanto, SH, MHum, Budi Ispriyarso, SH, MHum, Bambang Eko Turisno, SH, MHum, dan Bambang Dwi Purnomo, SH, MHum, selaku dosen tim review dan penguji tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
5. Notaris Suparna Saeran, SH, Notaris Mutiara Hartono, SH, dan Notaris Hanggawati, SH yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
6. Rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2006 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu;
7. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam

menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan,
Universitas Diponegoro Semarang;

8. Untuk suami dan anak-anakku tercinta yang telah memberi dukungan dengan penuh kesabaran selama penulis menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
9. Untuk kedua orang tua penulis yang sangat penulis cintai dan hormati, Almarhum Bapak Soeradji dan Ibunda Nyonya Maria Sukariyem;
10. Untuk kakak-kakakku tercinta, Stefanus Toto Soewito (kakak tertua), Erwin Soeroso dan Soepomo yang telah memberikan dukungan moril dan materil yang tidak ternilai dalam perjalanan hidup penulis selama ini. Sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik sampai saat ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan dan pikiran serta bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Penulis

GEMI SUGIYARTI, SH

ABSTRAK

PELAKSANAAN KUASA MENJUAL DALAM KAITANNYA DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG DI WILAYAH JAKARTA SELATAN

Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum. Melalui perantara seseorang dapat diwakili oleh orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Hal mewakili dewasa ini dianggap sudah lumrah dilakukan.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa menjual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Pemberian kuasa jual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang, perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang piutang ini adalah, apabila debitur wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah: pelaksanaan kuasa jual yang terkait dengan perjanjian utang piutang dalam praktek dan perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa jual yang terkait dengan perjanjian utang piutang.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa menjual untuk menjamin pelunasan utang pihak kreditur apabila debitur wanprestasi tidak dapat dilakukan mengingat hal tersebut mengandung resiko hukum bagi para pihak, khusus pemberi kuasa mengingat dengan kuasa menjual tersebut penerima kuasa dapat menjual setiap saat obyek kuasa terlepas dari terjadinya wanprestasi atau tidak. Sehingga hal ini tidak dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Oleh karena itu Notaris akan menolak untuk membuat suatu kuasa menjual yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang. Kuasa menjual dapat diberikan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pembuatan kuasa menjual dapat diberikan apabila akta kuasa menjual tersebut dibuat dalam suatu akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna. Selain hal tersebut Pasal 1800-1806 KUHPerdara yang mengatur kewajiban penerima kuasa merupakan satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang kepada pemberi kuasa.

Kata Kunci : Kuasa Menjual, Utang- Piutang

ABSTRACT

EXECUTION OF AUTHORITY TO SELL IN RELATION TO DEBT AND CREDIT AGREEMENT IN THE REGION OF SOUTH JAKARTA

The giving of authority in Indonesian positive law is regulated in Book III Chapter XVI from Article 1792 to Article 1819 of Civil Code. Today, the giving of authority is highly required, considering the continuously developed dynamic and mobility of the society. It cannot be imagined a society without a representative institution realized in all aspect of life in laws. Through a matter of representing is considered as normal in these days.

The giving of authority to sell is one of authoritative certificate that are generally found in the society. The composition of authoritative certificate to sell in form of notary certificate is not a strange matter in daily notary practice. The process of giving an authority to sell certificate, following an agreement of debt and credit, needs a through juridical study, considering that the construction of law in this debt and credit agreement is that, if a debtor violates the agreement, therefore, the creditor, based on the authority to sell given to him/her will sell the object of security to take his/her full payment of his/her credit.

Based on those matters, therefore, the problems that will be examined in this research are: the execution of the authority to sell related to the debt and credit agreement in its practice and the lawful protection for the giver of authority in the execution of authority to sell related to the debt and credit agreement.

The used method of approach is the juridical-empirical approach and the specification used in this research is the descriptive-analytical research.

Based on the research results, it can be concluded that the giving of authority to sell to guarantee the full payment to the creditor if the debtor violated the agreement cannot be executed considering that matter has a lawful risk for the involved parties, especially the giver of authority is able to sell the object(s) of security anytime whether there is any violation or not. Thus, this cannot give lawful protection and certainty. Therefore, the notary will refuse to compose an authority to sell related to an agreement of debt and credit. The authority to sell may be given to execute the object of Security Rights made by a privately-made selling agreement as regulated in the terms of Article 20 verse (2) of the law of the Republic of Indonesia Number 4 Year 1986 about Security Right upon Land. A lawful protection for the giver of authority in the composition of the authority to sell may be given if that authority to sell certificate was made in an authentic certificate, which is a perfect proof. Moreover, Article 1800-1806 of Civil Code, regulating the obligation of the recipient of authority, is a form of a lawful protection given by laws for the giver of authority.

Keyword: Authority to sell, debt and credit

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Sistematika Penulisan	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	
2.1.1. Pengertian Perjanjian	7
2.1.2. Subjek Perjanjian	10
2.1.3. Asas-asas Perjanjian	11
2.1.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	15
2.1.5. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah	15
2.1.6. Pelaksanaan Perjanjian	16
2.1.7. Berakhirnya Perjanjian	20
2.1.8. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Utang Piutang	22
2.2. Tinjauan Umum Perjanjian	
2.2.1. Pengertian Kuasa	26
2.2.2. Jenis Pemberian Kuasa	30
2.2.3. Bentuk Pemberian Kuasa	34
2.2.4. Hak dan Kewajiban Pihak-pihak	35
2.2.5. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa	36

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	37
3.2. Spesifikasi Penelitian	39
3.3. Sumber Data	39
3.4. Populasi dan Sampel	
3.4.1. Populasi	40

3.4.2. Sampel	41
3.5. Metode Analisis Data	42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pelaksanaan Kuasa Menjual yang Terkait dengan Utang Piutang	43
4.2. Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Kuasa Dalam Pelaksanaan Kuasa Menjual	75

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	83
5.2. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Masyarakat merupakan kumpulan dari individu-individu yang senantiasa dalam kehidupannya saling melakukan interaksi satu sama lain mengingat manusia merupakan makhluk sosial. Dalam hubungan yang tercipta diantara anggota masyarakat tersebut dapat berupa hubungan hukum.

Perkembangan masyarakat yang penuh dinamika akan melahirkan berbagai bentuk perbuatan hukum, yang terkadang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut subyek hukum tidak dapat melakukannya secara langsung. Dalam kondisi ini kemudian muncul lembaga perwakilan atau kuasa.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.¹

Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak.

¹ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, Hal. 68.

Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.²

Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum.

Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada ditempat, kesibukan dan kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam bidang hukum, melalui perantara dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih dilakukan di dalam praktek. Tindakan hukum semacam ini menurut Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.³

Pemberian kuasa jual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang, menurut penulis perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang piutang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa

² *Ibid*, Hal. 69

³ *Ibid*, Hal. 69

jual yang telah diberikan kepadanya (pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian utang piutang) akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Dalam konteks ini kuasa yang diberikan seperti kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa.

1.2. Permasalahan

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, serta menghindari terjadinya kekaburan di dalam pembahasan dari pokok-pokok permasalahan, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian utang piutang dalam praktek ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian utang piutang ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kuasa jual yang terkait dengan perjanjian utang piutang dalam praktek
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa jual yang terkait dengan perjanjian utang piutang

1.4. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

1. Manfaat Keilmuan

- Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan kuasa jual yang terkait dengan perjanjian utang piutang dalam praktek.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan para pembaca pada khususnya mengenai kuasa jual.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikannya dalam lima bab.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

- Bab I : Mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II : Di dalam bab ini akan menyajikan tinjauan pustaka tentang tinjauan tentang kuasa meliputi pengertian kuasa, jenis-jenis kuasa, bentuk pemberian kuasa, hak dan kewajiban pihak dalam pemberian kuasa, dan berakhirnya suatu kuasa. Dalam bab ini juga dipaparkan tentang perjanjian pada umumnya yaitu, pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asa- asas perjanjian, dan syarat-syarat sahnya perjanjian.
- Bab III : Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan analisa data.
- Bab IV : Pembahasan dan Analisa, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.
- Bab V : Di dalam Bab V ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan tentang Perjanjian

2.1.1. 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.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

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.”⁴

R. Subekti merumuskan pengertian sebagai suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁵

⁴ R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cet. VII, Bandung, Sumur, 1987, hal. 7.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1963, hal 1.

Beberapa ahli hukum pandangan bahwa rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut memiliki kelemahan ataupun kurang lengkap. R. Setiawan memiliki pendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata 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 menjadi :

- 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 KUHPerdata.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁶

Abdulkadir Muhammad menganggap isi Pasal 1313 KUHPerdata tersebut di atas memiliki beberapa kelemahan, yaitu :

⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1979, hal. 49.

1. Kata “mengikatkan” dalam rumusan pasal tersebut hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.
 - a. Pengertian “perbuatan” dapat diartikan luas termasuk didalamnya tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
 - b. Pengertian perjanjian dalam pasal ini terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
 - c. Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.⁷

Berdasarkan alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian menjadi : “Perjanjian adalah suatu persetujuan

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hal 78.

antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁸

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.

Dari beberapa definisi di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yaitu antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu hal tertentu dan mempunyai akibat hukum.

2.1.2. Subjek Perjanjian

Para pihak yang membuat atau terikat dengan suatu perjanjian merupakan subjek dari perjanjian. Suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal 1315 jo 1340 KUHPerduta). Pasal 1317 KUHPerduta menyebutkan bahwa

⁸ *Ibid*, hal 78.

para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga (*beding tenbehoeve van derden*).

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 1318 KUHPerdata, apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang itu dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Beralihnya hak kepada ahli waris adalah akibat peralihan dengan alas hak umum (*onder algemene titel*) yang terjadi pada ahli warisnya.⁹

KUHPerdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
- c. Pihak ketiga.

2.1.3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas yang dapat ditemukan dalam Hukum Kontrak antara lain, asas kebebasan mengadakan perjanjian, asas konsensualisme, asas kebiasaan, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepentingan umum, asas moral, asas kepatuhan, asas perlindungan bagi golongan yang lemah, asas sistem terbuka.¹⁰

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1994, hal. 22

¹⁰ *Ibid*, hal. 41.

Ahmadi Miru mengelompokan asas-asas hukum kontrak, diantaranya adalah sebagai berikut :¹¹

a. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

b. Asas Kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang dipcrjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

d. Asas Persamaan Hak

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hal. 3 – 7.

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

e. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

f. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapatnya dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan

untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada “kesusilaan” (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUHPerdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak.¹²

2.1.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

- a. Ada sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Ada kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Ada sesuatu hal tertentu,

¹² *Ibid*, hal. 42.

d. Ada sesuatu sebab yang halal.

2.1.5. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

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 (sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara).¹³

Hal ini berarti bahwa para pihak harus menaati perjanjiannya itu sama dengan ia menaati 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 diputuskan (Pasal 1266 KUHPerdara), menanggung risiko (Pasal 1327 KUHPerdara), membayar biaya perkara jika perkara sampai di muka pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).¹⁴

¹³ *Ibid*, hal. 27

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hal 97.

Selain itu dalam Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegasnya dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menuntut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang”. Secara jelas pasal tersebut juga mengatur bahwa perjanjian tidak hanya mengindahkan norma-norma kesusilaan dan kepatutan saja, tetapi juga kebiasaan dengan tanpa mengesampingkan Undang-undang.

2.1.6. Pelaksanaan Perjanjian

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.¹⁵

Dalam suatu perjanjian jika terjadi salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, baik karena kealpaannya atau kesengajaannya,

¹⁵ *Ibid*, hal. 102

maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Jadi tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu : ¹⁶

- 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.¹⁷

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 :

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

¹⁶ *Loc. cit*

¹⁷ R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 48.

- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.¹⁸

Dalam hal ini Prof. 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 :¹⁹

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerduta).
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerduta).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerduta).
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerduta).

¹⁸ Abdulkadir, *Op. Cit*, hal. 20-21.

¹⁹ *Loc. Cit.*

Masalah 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.

2.1.7. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian dengan hapusnya perikatan adalah tidak sama. Hapusnya perjanjian tidak diatur dalam Undang-undang, sedangkan hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdata.

Perikatan-perikatan hapus dengan cara-cara sebagai berikut :

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaharuan utang;
4. Karena perjumpaan utang;

5. Karena perjumpaan utang dan kompensasi;
6. Karena percampuran utang;
7. Karena pembebasan utang;
8. Karena musnahnya barang yang terutang;
9. Karena kebatalan atau pembatalan;
10. Karena berlakunya suatu syarat batal;
11. Karena lewatnya waktu.

Sedangkan R. Setiawan dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perikatan, menyebutkan bahwa persetujuan atau perjanjian dapat hapus karena :²⁰

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu**
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam Pasal 1066 ayat (4) KUHPerdara dibatasi hanya selama lima (5) tahun**
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan**

²⁰ R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 69.

tersebut akan hapus, misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan akan hapus, antara lain:

- 1) Persetujuan perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdara).
 - 2) Persetujuan pemberian kuasa (Pasal 1813 KUHPerdara).
 - 3) Persetujuan kerja (Pasal 1603 KUHPerdara).
- d. Pernyataan penghentian persetujuan (*Opzegging*). Penghentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya, persetujuan kerja dan persetujuan sewa-menyewa.
- e. Persetujuan hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan dari para pihak.

2.1.8. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Utang Piutang

Apabila kita telusuri dalam KUHPerdara tidak ditemukan definisi secara langsung dari perjanjian utang piutang. Namun demikian perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dapat dijadikan landasan dari perjanjian utang piutang.

Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat

bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.²¹

R. Subekti lebih lanjut menjelaskan bahwa salah satu kriterium dalam membedakan antara pinjam-pakai dan pinjam-meminjam adalah apakah barang yang dipinjamkan itu menghabis karena pemakaian atau tidak. Kalau barang yang dipinjamkan itu menghabis karena pemakaian, itu adalah pinjam-meminjam. Dalam istilah "*verbruik-lening*", yaitu nama dalam bahasa Belanda untuk perjanjian pinjam-meminjam ini, perkataan "*verbruik*" berasal dari "*verbruiken*" yang berarti menghabiskan. Dapat juga terjadi bahwa barang yang menghabis karena pemakaian, diberikan dalam pinjam-pakai, "yaitu jika dikandung maksud bahwa ia hanya akan dipakai sebagai pajangan atau dipamerkan."²²

Berdasarkan Pasal 1755 KUHPerdara dalam perjanjian pinjam-meminjam pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang dipinjam; dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya.

Karena si peminjam diberikan kekuasaan untuk menghabiskan (memusnahkan) barangnya pinjaman, maka sudah setepatnya ia dijadikan pemilik dari barang itu. Sebagai pemilik ini ia juga memikul segala risiko atas barang tersebut.

Dalam halnya peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata-uang, maka

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hal. 125

²² *Ibid*, hal. 126.

pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata-uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu. Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, kita harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.²³

1. Kewajiban-kewajiban Orang yang Meminjamkan

Pasal 1759 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

Jika tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, Hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian pinjamannya, menurut keadaan, memberikan sekedar kelonggaran kepada si peminjam (Pasal 1760 KUHPerdara). Kelonggaran tersebut, apabila diberikan oleh Hakim, akan dicantumkan dalam putusan yang menghukum si peminjam untuk membayar pinjamannya, dengan menetapkan suatu tanggal dilakukannya pembayaran itu. Penghukuman membayar bunga moratoir juga ditetapkan mulai tanggal tersebut dan tidak mulai dimasukkannya surat gugat. Kalau orang yang meminjamkan, sebelum menngugat dimuka Hakim, sudah memberikan waktu secukupnya kepada si peminjam, maka tidak pada tempatnya lagi kalau Hakim masih juga memberikan pengunduran. Jika perjanjian pinjam uang itu dibuat dengan akte otentik (notaris), maka, jika itu diminta oleh penggugat, Hakim harus

²³ *Ibid*, hal. 126.

menyatakan putusannya dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada permohonan banding atau kasasi.

Jika telah diadakan perjanjian, bahwa pihak yang telah meminjam sesuatu barang atau sejumlah uang, akan mengembalikannya bilamana ia mampu untuk itu, maka Hakim, mengingat keadaan, akan menentukan waktunya pengembalian (Pasal 1761 KUHPerdara).

Penilaian tentang bilamana si peminjam mampu, selainnya sangat subyektif, adalah sangat sukar. Dalam menghadapi janji seperti itu, Hakim akan menetapkan suatu tanggal pembayaran sebagaimana dilakukan terhadap suatu perjanjian yang tidak mencantumkan suatu waktu tertentu.

2. Kewajiban-kewajiban Si Peminjam

Orang yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan memengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUHPerdara). Bila tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, maka Hakim berkuasa memberikan kelonggaran, menurut ketentuan Pasal 1760.

Jika si peminjam tidak mampu mengembalikan barang yang dipinjamnya dalam jumlah dan keadaan yang sama, maka ia diwajibkan membayar harganya, dalam hal mana harus diperhatikan waktu dan tempat dimana barangnya, menurut perjanjian, harus dikembalikan. Jika waktu dan tempat ini tidak telah ditetapkan, harus diambil harga barang pada waktu dan ditempat dimana pinjaman telah terjadi (Pasal 1764 KUHPerdara).

Yang biasa adalah bahwa barang pinjaman harus dikembalikan ditempat dimana pinjaman telah terjadi, yang adalah juga tempat dimana barang itu telah diterima oleh si peminjam. Oleh karena itu maka sudahlah tepat bahwa Pasal 1764 KUHPerdara tersebut menetapkan bahwa, dalam halnya tidak terdapat penunjukan tempat pengembalian, harus diambil tempat dimana pinjaman telah terjadi, dalam menetapkan harga barang yang harus dibayar oleh si peminjam.

2.2. Tinjauan Umum tentang Kuasa

2.2.1. 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 bahwa, 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.²⁴

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 tegenwoordiging*) 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.

²⁴ G.H.S.L. Tobing, **Lembaga Kuasa**, Makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal 29-31 Mei 1988, tanpa halaman.

Juga dalam hukum Perancis pada mulanya hanya dikenal lembaga 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".²⁵

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.²⁶

Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KIHPerdata 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,

²⁵ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hal. 469.

²⁶ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, Hal. 3

sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.²⁷

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.²⁸

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 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 KUHPerdara memberikan batasan (definisi) Mengenai "*lastgeving*", dimana dikatakan, bahwa "*lastgeving*" adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macth*) 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.²⁹

Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu 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.

²⁷ *Ibid*, Hal. 3

²⁸ Herlien Budiono, *Op.Cit*, Hal. 69.

²⁹ Komar Andasasmita, *Ibid*, hal. 472.

2.2.2. Jenis Pemberian Kuasa

Dalam Pasal 1795 KUHPerdara, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa :

1. Surat Kuasa Umum
2. Surat Kuasa Khusus

ad. 1. Surat 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.

ad. 2. Surat Kuasa Khusus

Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih; Karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, misal : Untuk mengalihkan hak barang bergerak/tidak bergerak, meletakkan Hipotek, melakukan suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa untuk menyelesaikan/membela suatu perkara dimuka Pengadilan, menurut Pasal 123 H.I.R, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis.³⁰

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Di dalam pemberian suatu 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 hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan

³⁰ Djaja. S. Meliala, *Op.Cit.*, Hal. 4

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 Rechtsregl Buitongew, 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.³¹

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

³¹ Komar Andasasmita, *Op.Cit*, hal. 477.

Pasal 1925 KUHPerdota tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdota tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

2.2.3. Bentuk Pemberian Kuasa

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdota, ditentukan sebagai berikut :

1. Akta otentik
2. Akta di bawah tangan
3. Surat biasa
4. Secara lisan
5. diam-diam.³²

Dalam hal tertentu, pihak-pihak dalam "pemberian kuasa", terikat pada syarat-syarat formil, dalam hal :

1. Surat kuasa yang harus otentik :
 - a. Kuasa perkawinan (Pasal 79 KUHPerdota)

Tetapi setelah berlakunya Undang-undang Perkawinan, UU No. 1/1974, tidak diatur secara tegas, karena itu dalam praktek masih sering kita jumpai surat kuasa tersebut dibuat secara notariil.

- b. Kuasa menghibahkan (Pasal 1682 KUHPerdota).

³² Guse Prayudi, **Seluk Beluk Perjanjian**, Pustaka Pena, Yogyakarta 2007, Hal. 52

Sepanjang mengenai tanah, dengan berlakunya UUPA memang sudah dicabut, tetapi dalam hal-hal lain belum dicabut.

c. Kuasa melakukan Hypotek (Pasal 1171 KUHPerdata).

2. Surat kuasa yang ditanda tangani dengan cap jempol, tanda tangan tersebut harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, karena cap jempol tanpa legalisir dari pejabat yang berwenang, bukan merupakan tanda tangan.

Yang berhak memberi legalisir, ialah : Camat, Bupati, Walikota dan Notaris.

3. Pemberi kuasa diluar negeri, harus dilegalisir oleh Kedutaan Besar kita diluar negeri. Jika dinegri tersebut tidak ada Perwakilan/Kedutaan Besar kita, maka dilegalisir oleh pejabat yang berwenang disana, kemudian ke Departemen Kehakiman dan ke Departemen Luar Negri Negara yang bersangkutan. (Putusan Mahkamah Agung, tgl. 14 April 1973 No. 208 k/Sip/1973).
4. Kuasa dengan lisan, diam-diam, dan melalui surat biasa, harus dinyatakan dengan tegas dimuka Pengadilan, jika diberikan kepada seorang Pengacara untuk sesuatu keperluan dimuka persidangan.³³

2.2.4. Hak dan Kewajiban Pihak-pihak

1. Hak dan kewajiban pemberi kuasa

³³ Djaja. S. Meliala, *Op. Cit*, Hal 5-6

Hak-hak pemberi kuasa, diatur dalam Pasal-pasal 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1805 KUHPerduta. Kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Pasal-pasal 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812 KUHPerduta.

2. Hak dan kewajiban penerima kuasa

Hak-hak penerima kuasa diatur dalam Pasal-pasal 1807, 1808, 1810, 1811, 1812 KUHPerduta. Kewajiban penerima kuasa, diatur dalam Pasal 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1806 KUHPerduta.

2.2.5. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa

Guse Prayudi menyebutkan bahwa pemberian suatu kuasa akan berakhir apabila :

1. atas kehendak pemberi kuasa
2. atas permintaan penerima kuasa
3. persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan.
4. salah satu pihak meninggal dunia
5. salah satu pihak berada dibawah pengampuan (*curatele*)
6. salah satu pihak dalam keadaan pailit
7. karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa.
8. atas keputusan Pengadilan.³⁴

³⁴ Guse Prayudi, *Op. Cit*, Hal 53

BAB III

METODE PENELITIAN

Usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut dengan penelitian atau *research*, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁵

Penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁶

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pemberian kuasa jual dalam kaitannya dengan suatu perjanjian utang piutang.

³⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris*, yaitu :

adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.³⁷

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pemberian kuasa menjual dalam kaitannya dengan suatu perjanjian utang piutang. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³⁸

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.³⁹

3.2. Spesifikasi Penelitian

³⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 134.

³⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 43.

³⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 5. 2000.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴⁰

3.3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian dilapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*), yang terkait dengan pelaksanaan kuasa menjual.
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :
 - 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan perjanjian.
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - Buku-buku ilmiah
 - Makalah-makalah
 - Hasil-hasil penelitian dan wawancara

⁴⁰. Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 10.

3.4. Populasi dan Sampel

3.4.1. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.⁴¹

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.⁴²

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pemberian kuasa jual dalam kaitannya dengan perjanjian utang piutang. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purposive sampling*.

3.4.2. Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu metode pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 44.

⁴² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 47.

pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.⁴³

Dalam penelitian ini ditetapkan 3 (tiga) Kantor Notaris di DKI Jakarta sebagai sample.

Adapun responden dalam penelitian ini adalah:

1. Notaris Mutiara Hartanto., SH;
2. Notaris Soeparna Saeran, SH;
3. Notaris Henggawati, SH;

3.5. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :⁴⁴

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian

⁴³ *Ibid*, hal. 196.

⁴⁴ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992.hal. 52.

mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pelaksanaan Kuasa Menjual yang Terkait dengan Utang Piutang

Dewasa ini tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud pada segala segi kehidupan di bidang hukum. Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada di tempat, kesibukan, kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam segala bidang hukum, "melalui perantara" dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Apabila kita cermati Pasal 1315 KUHPerdara, pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri", Suatu asas *nemo alteri stipulari potest* yang berarti tak dapatlah seseorang menjanjikan sesuatu untuk kepentingan orang lain. Perwakilan telah menyimpang dari asas *nemo alteri stipulari potest* tersebut, karena perjanjian seharusnya hanya berakibat di antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut saja, dan tidak mengikat pihak ketiga atau pada sistem hukum *Common Law* dikenal sebagai *privity of co.* 43⁵

Berkaitan dengan hal tersebut di dalam praktek dapat kita lihat:

- a. Seorang anak di bawah umur di dalam melakukan hak dan kewajibannya diwakili oleh orang tua/wali;
- b. Perhimpunan dalam melakukan tindakan hukumnya diwakili oleh pengurusnya;
- c. Seseorang yang tidak berada di tempat dan pada suatu saat tetangganya telah melakukan tindakan hukum tertentu tanpa adanya persetujuan atau perintah apapun demi kepentingan tetangga yang berhalangan untuk melakukannya sendiri;
- d. Orang yang berperkara di pengadilan memberikan kuasa kepada seorang pengacara untuk mewakilinya di dalam membela kepentingannya.

⁴⁵ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 68

Peristiwa-peristiwa tersebut memperlihatkan suatu gejala yang sama, yaitu bahwa seorang di dalam melakukan tindakan hukumnya telah digantikan/diwakili oleh orang lain, namun tindakan hukum wakil orang lain tersebut akan mengikat orang yang diwakilinya. Perwakilan dalam arti yang luas adalah suatu tindakan hukum, yang akibat hukumnya menjadi tanggung jawab bukan oleh yang bertindak tetapi oleh pihak yang diwakilinya atau dengan lain perkataan dari suatu tindakan hukum timbul akibat hukum untuk orang lain.

Perwakilan tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerduta atau perundang-undangan lainnya. Doktrin membagi sumber perwakilan pada undang-undang, perjanjian dan organik. Perwakilan karena undang-undang terjadi di luar kehendak pihak-pihak yang berkaitan, misalnya ayah yang mewakili anaknya yang di bawah umur sedangkan perwakilan karena perjanjian terjadi atas kehendak dan kesepakatan para pihak terkait, misalnya perjanjian pemberian kuasa. Perwakilan organik, yaitu perwakilan yang wewenangnya bersumberkan pada anggaran dasar organ, misalnya direksi PT yang mewakili perseroan terbatas.⁴⁶

Pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur di dalam buku DI bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerd, sedangkan mengenai kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus

⁴⁶ Ibid, hal. 68

di dalam KUHPerdota maupun di dalam perundang-undangan lainnya akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta otentik, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa, hal ini didasarkan pada Pasal 1793 KUHPerdota.⁴⁷

Kuasa Menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari di kantor notaris. Kuasa Menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai hal diantaranya:

1. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
2. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa jual untuk mempermudah diselenggarakannya

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Notaris Soeparna Saeran, SH, tanggal 28 Maret 2008

perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.⁴⁸

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Kuasa Menjual adalah:⁴⁹

1. Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa hadir dihadapan Notaris dan menandatangani Akta Kuasa;

2. Para Pihak menunjukkan:

- **Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat**
- **Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat**
- **KTP Pemberi dan Penerima Kuasa**

Substansi dari Kuasa Menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa. Dalam Akta Kuasa menjual harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti:

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Notaris Henggawati, SH, tanggal 29 Maret 2008

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Notaris Mutiara Hartanto, pada tanggal 31 Maret 2008.

- **Luas Tanah;**
- **Nomor Sertipikat tanah;**
- **Uraian surat ukur/gambar situasi;**
- **Batas-batas tanah.**

Pencantuman identitas pemberi dan penerima kuasa juga merupakan hal yang penting dalam pemberian suatu kuasa menjual. Disamping itu dalam suatu kuasa menjual dapat

juga dicantumkan klausul-klausul:

- **bahwa penerima kuasa akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan harga yang ditentukan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa;**
- **bahwa penerima kuasa dapat memakai syarat-syarat atau ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa;**
- **Penerima kuasa berhak untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan atau penglepasan hak dan menandatangani;**
- **Menerima haraga penjualan dan atau ganti rugi dan memberikan tanda terima yang sah;**

- **Dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk tercapainya tujuan dari pemberian kuasa menjual tersebut.⁵⁰**

Akta Kuasa menjual pada prinsipnya hanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu Kuasa Menjual merupakan suatu bentuk kuasa khusus.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Notaris Pemberian Kuasa Menjual yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang dilakukan untuk untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian kuasa untuk menjual dapat diberikan pada kesempatan ini, dengan ketentuan

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Notaris Suparna Saeran, Tanggal 1 April 2008

- (1) apabila debitor telah cidera janji:
- (2) pelaksanaan penjualannya dengan syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT. Hal senada juga dimungkinkan pada eksekusi jaminan fidusia Pasal 29 ayat (1) c dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Rumah Susun Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.⁵¹

Namun dalam praktek sehari-hari di Kantor Notaris juga ditemukan suatu kondisi dimana para pihak datang ke kantor notaris meminta untuk dibuatkan suatu akta pengakuan utang dan kuasa menjual. Dalam hal ini maksud dari para pihak adalah diantara mereka telah terjadi suatu perbuatan hukum utang piutang dan untuk menjamin pelunasan utang tersebut pihak kreditur meminta debitor memberikan suatu kuasa jual, sehingga apabila debitor wanprestasi maka kreditor akan menjual tanah milik debitor berdasarkan kuasa jual tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hal sebagaimana tersebut di atas Notaris akan menolak untuk membuatkan suatu kuasa menjual dengan pertimbangan:

1. Untuk menjaminkan suatu utang piutang telah ada lembaga jaminan, seperti Fidusia, Hipotik, Gadai atau Hak

⁵¹ Rangkuman wawancara dengan Notaris Suparna Saeran, dan Hanggawati, Tanggal 3 April 2008.

Tanggungjawab sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah di Indonesia;

2. Pembuatan Akta Kuasa Menjual yang dikaitkan dengan utang piutang sangatlah berisiko dalam arti dapat merugikan debitor, mengingat apabila akta kuasa menjual telah dibuat maka setiap saat kreditor dapat melakukan transaksi jual beli tanah, terlepas debitor wanprestasi atau tidak.⁵²

Untuk itu biasanya Notaris akan menyarankan kepada para pihak agar membuat suatu akta jaminan untuk utang piutang tersebut, seperti Pembebanan Hak Tanggungan. Namun para pihak terkadang keberatan untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan alasan prosedur yang panjang, memakan waktu dan biaya yang lebih mahal.

Dalam prakteknya Notaris akan membuat suatu kuasa menjual yang dibuat dengan itikad baik dari para pihak dan tidak terkait dengan suatu perbuatan hukum utang piutang.

Akta Kuasa Menjual dapat dipergunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli) apabila dibuat dengan suatu Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta otentik, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam

⁵² Rangkuman wawancara dengan Notaris Mutiara Hartono, Suparna Saeran, Hanggawati, Tanggal 3-4 April 2008

sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1793 KUHPerdara.

Oleh undang-undang dapat ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti pada kuasa untuk penerimaan suatu hibah harus dilakukan dalam bentuk akta otentik (Pasal 1683 ayat (1) KUHPerdara). Di dalam kuasa untuk menghibahkan dan menerima hibah disebutkan dengan jelas dan tegas kepada siapa obyek hibah akan diberikan, mengingat unsur dari suatu penghibahan adalah adanya pemberi hibah, penerima hibah dan obyek hibah. Seorang ahli waris yang menolak suatu warisan harus dilakukan dengan tegas dengan suatu pernyataan yang dibuat di kepaniteraan pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya telah terbuka warisan itu (Pasal 1057 KUHPerdara). Oleh undang-undang pun tidak ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan penolakan tersebut, namun mengingat akibat hukum dari penolakan warisan yaitu ahliwaris dianggap tidak pernah telah menjadi wans (Pasal 1058 KUHPerdara), maka adalah lebih baik untuk membuat kuasa penolakan warisan dalam bentuk akta otentik atau setidaknya kuasa di bawah tangan yang disahkan tanda tangan pemberi kuasa.

Pada umumnya untuk suatu perjanjian yang digolongkan pada perjanjian formil, di mana oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertentu, yaitu dalam akta otentik, maka kuasanya pun sebaiknya dibuat pula dalam bentuk otentik.

Adanya perintah undang-undang untuk membuat akta kuasa/akta pemberian kuasa dalam bentuk otentik, seperti kuasa untuk menerima hibah tersebut di atas atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dalam hal tersebut fungsi dari akta kuasa tersebut bukan semata-mata sebagai alat bukti, tetapi bentuk akta otentik tersebut merupakan syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya tindakan hukum tersebut

Akta Kuasa Menjual menurut penulis harus merupakan suatu kuasa khusus, dimana dalam akta kuasa tersebut tidak memuat suatu perbuatan hukum lain atau dengan kata lain hanya satu kepentingan tertentu atau lebih yang harus dilakukan oleh penerima kuasa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara, sehingga akta kuasa menjual tidak dapat dibuat dalam bentuk kuasa umum atau luas yang merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan hanya meliputi tindakan pengurusan. Untuk melakukan tindakan pemilikan diperlukan kuasa dengan kata-kata tegas atau dalam bentuk kuasa khusus dan hanya dapat dilakukan oleh mereka yang berwenang untuk melakukannya.

Kuasa atau *volmacht* merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Beberapa ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda mengenai dasar hukum kuasa, apakah karena kekuasaan atau kewenangan. Di antaranya Van Nierop berpendapat bahwa kuasa adalah kekuasaan (*macht*) dan bukan kewenangan (*bevoegdheid*) untuk mewakili. K.H. Jauw di dalam disertasinya mengatakan bahwa kuasa timbul karena *machtiging* dalam arti suatu pernyataan dari pemberi kuasa yang memberi kekuasaan, kewenangan atau hak untuk mewakilinya terhadap pihak ketiga.

K.H. Jauw membedakan antara *volmacht* yang merupakan suatu peristiwa hukum (*rechtstoestand*) dan *machtiging* yang merupakan tindakan hukum (*rechtshandeling*). *Eggens* berpendapat bahwa kuasa adalah kewenangan termasuk di dalamnya hak untuk mewakili pemberi kuasa. Van Schendel mendasarkan pada kewenangan karena pertanggungjawaban kepada pemberi kuasa hanya dapat dilakukan apabila ia memang berwenang untuk melakukannya.⁵³

⁵³ Herlin Budiono, *Op. Cit*, hal. 78

Kuasa bertalian dengan adanya asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, sehingga pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak atau kewenangan yang dimilikinya. Perlu diperhatikan akan ketentuan umum bahwa suatu kuasa bersifat privatif yang berarti, bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak.

Pemberian kuasa atau *lastgeving* adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu pada penerima kuasa. Dengan demikian unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) harus dipenuhi, yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;

4. suatu sebab yang halal".

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.

ad. 1. Syarat Subjektif

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat" bagi perujudan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

a. Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian

antara pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran

yaitu :

1) Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa

kesepakatan terjadi pada kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.

2) Teori pengiriman (*verzendingtheorie*) mengajarkan

bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)
mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- 4) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)
mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Sehubungan dengan syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dalam KUHPerdara dicantumkan beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut.

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, maka Asser membedakan bagian perjanjian yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*not wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan esensialia, bagian non inti terdiri dari naturalia dan aksidentalialia.⁵⁴

Esensialia : Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian. Sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve*

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 74.

oordeel). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.

Naturalia : Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).

Aksidentialia : Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

b. Cacat syarat subjektif

Pasal 1321 :

“Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Pasal 1322 :

“Kekhilafan” tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan.

"Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seseorang bermaksud membuat suatu itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut".

1) Kekhilafan (kesesatan)

(i) *error in persona*

Kekhilafan dibedakan dalam kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona*, dan kesesatan Mengenai hakekat barangnya dinamakan *error in substantia*.

Contoh dari *error in persona* ialah perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seorang penyanyi terkenal ternyata dibuatnya dengan penyanyi tidak terkenal tetapi namanya sama.

(ii) *error in substansia*

Maksudnya ialah bahwa kesesatan itu adalah mengenai sifat benda, yang merupakan alasan yang sesungguhnya bagi kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian.

2) Paksaan

Pasal 1323:

"Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu persetujuan merupakan alasan untuk batalnya persetujuan juga apabila paksaan itu dilakukan oleh

seorang pihak ketiga untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut tidak telah dibuat".

Yang dimaksud dengan paksaan adalah bukan paksaan dalam arti absolut, sebab dalam hal yang demikian itu perjanjian sama sekali tidak terjadi, misalnya jika seseorang yang lebih kuat memegang tangan seseorang yang lemah dan membuat ia mencantumkan tanda tangan di bawah sebuah perjanjian.

Pengertian paksaan

Pasal 1324:

"Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Yang dimaksud dengan paksaan ialah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Disini paksaan itu harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan.

Paksaan terhadap para pihak

Pasal 1325:

"Paksaan mengakibatkan batalnya suatu persetujuan tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah".

Ketakutan tidak identik dengan paksaan

Pasal 1326:

Ketakutan saja karena hormat terhadap ayah, ibu atau lain sanak keluarga dalam garis ke atas tanpa disertai kekerasan, tidaklah cukup untuk pembatalan persetujuan",
Pembatalan tidak dapat diajukan

Pasal 1327:

"Pembatalan sesuatu persetujuan berdasarkan paksaan tidak lagi dapat dituntutnya, apabila setelah paksaan berhenti, persetujuan tersebut dikuatkan baik secara dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam, atau apabila seorang melampaukan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya".

3) Penipuan

Pengertian penipuan

Pasal 1328:

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan".

c. Cakap melakukan perbuatan hukum

Pasal 1329:

"Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap".

Pasal 1330:

"Tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah:

1. Orang - orang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang; dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang, membuat persetujuan-persetujuan, tertentu".

Kriteria belum dewasa

KUHPerdata Pasal 1330, menentukan sebagai berikut:

"Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin".

Apabila perkawinan itu dibubarkannya sebelum umur mereka genap 21 (dua puluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

Dengan ordonansi 31 Januari 1931 L.N.1921 - 1954, maka kriteria belum dewasa, itu diperlakukan juga pada golongan bumiputra. Hal ini diterangkan sekadar untuk mengetahui sejarah penerapan dari kriteria belum dewasa itu, karena kriteria tersebut tidak tegas diatur di dalam Hukum Adat.

Dengan tidak adanya perbedaan golongan penduduk sekarang ini, hal ini sebenarnya tidak merupakan masalah lagi.

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung awabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk

mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa dan mereka yang diletakkan di bawah pengampuan itu mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampuannya.

KUHPerdata juga memandang bahwa seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, kedudukan wanita yang telah bersuami diangkat ke derajat yang sama dengan pria, untuk mengadakan buatan hukum dan menghadap di depan pengadilan, ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya.

Dengan demikian maka sub. 3 dan Pasal 1330 KUHPerdata sekarang sudah merupakan kata-kata yang hampa.

Yang tidak cakap dapat menuntut pembatalan.

Untuk mengetahui sejauhmana mereka yang tidak cakap berhak membatalkan perjanjian yang dibuatnya, dipelajari lebih jauh dalam Pasal 1446 dan seterusnya.

Pasal 1331:

"Karena itu orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang mereka telah buat, dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan oleh undang-undang."

Orang - orang yang cakap untuk mengikatkan diri tidak sekali-kali diperkenankan mengemukakan ketidakcakapan orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan dan perempuan-perempuan yang bersuami dengan siapa mereka telah membuat suatu pertujuan".

Ad. 2. Syarat Objektif

a. Syarat tentang barang

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.

- (1) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
- (2) Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan

umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian.

(3) Dapat ditentukan jenisnya.

(4) Barang yang akan datang

Pasal 1332:

"Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan-persetujuan".

(5) Objek perjanjian.

Pasal 1333:

"Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung".

(6) Barang yang akan ada.

Pasal 1334:

"Barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, dengan

tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, Pasal 176 dan Pasal 178 yang dilarang oleh undang-undang untuk dijadikan pokok perjanjian adalah benda-benda yang berada di luar perdagangan dan warisan yang belum terbuka".

b. Causa dan ketertiban umum

1) Perjanjian tanpa kausa

Pasal 1335:

"Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan".

2) Sebab yang halal

Pasal 1336: "

Jika tak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah.

3) Sebab terlarang

Pasal 1337:

"suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai "sebab" (*oorzaak, causa*). Sudah jelas bahaya yang dimaksud dengan kausa bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian kausa di sini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran kausaliteit. Pun yang dimaksud dengan pengertian "kausa" bukan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum.

Misalnya apabila seseorang membeli tanah karena mencegah nilai uangnya jangan turun tidak menjadi perhatian hukum. Yang menjadi perhatian hukum ialah bahwa dengan membeli tanah tersebut si pembeli ingin memiliki tanah itu dan si penjual ingin memperoleh uang dari penjual tersebut.

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa, di dalam praktek maka ia merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan Hakim.

Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdara).

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Perjanjian yang cacat subjektif dapat dibatalkan dan yang cacat objektif batal demi hukum.

Fungsi dari akta kuasa menjual merupakan alat bukti otentik untuk adanya tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu tatacara/prosedur dari pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tatacara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang, jaminan secara di bawah tangan, menurut Herlin Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*) " karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.⁵⁵

Mahkamah Agung di dalam putusannya tanggal 129 Juli 1987 Reg. No. 3309 K/PDT/1985 memutuskan, bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam pasal/sub 6 akta Pengakuan Utang tertanggal 25 April 1975 Nomor 72 adalah tidak sah. Demikian pula putusan MA tanggal 31 Mei 1990 No-1726K/PDT/1986. Memang para pihak bebas untuk membuat perjanjian dan menambahkan

⁵⁵ Herlin Budiono, *Op. Cit.*, hal. 73

janji-janji (beding) pada suatu pembebanan jaminan, namun ada pula ketentuan-ketentuan yang bersifat *van openbare orde* sehingga terhadap ketentuan ini tidak dapat disimpangi seperti halnya pelaksanaan pengambilan tindakan atas suatu jaminan. "*Een dergetijke overeenkomst kan echter niet bij voorbaat ten tijde van de inpandgeving warden aangegaan*" (Perjanjian semacam itu (janji untuk menjual secara di bawah tangan) tidak dapat diberikan pada saat gadai diberikan).⁵⁶

Namun menurut pendapat penulis apabila kuasa atau janji diberikan setelah utang yang diberikan telah dapat ditagih, maka janji sedemikian adalah sah, karena pada waktu itu debitur tidak berhadapan dengan kreditor sebagai pencari kredit, sehingga dapat menentukan kehendaknya secara bebas. Dengan lain perkataan kuasa diberikan secara sukarela.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Di dalam pemberian suatu 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 hipotek. Sudah barang tentu dapat

⁵⁶ *Ibid*, hal. 73

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.

Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu.

Dalam kuasa menjual dapat diberikan hak substitusi kepada penerima kuasa berdasarkan ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUHPerdara, pada dasarnya penerima kuasa diperkenankan untuk menunjuk seorang kuasa lain (*onderlasthebber*) yang dengan demikian berwenang untuk mewakili pemberi kuasa asal atau dikenal dengan kuasa substitusi. Larangan atas kewenangan untuk melakukan substitusi tentunya dapat ditegaskan di dalam kuasanya. "*Substitutie*" berarti penunjukan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari

pemberi kuasa asal, sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain. Kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa masih tetap ada pada penerima kuasa pertama, sesuai dengan sifat privatif dari suatu kuasa yang memungkinkan pemberi kuasa asal tetap dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Sekali lagi, kuasa maupun kuasa substitusi bukan suatu peralihan hak.

Perlu diperhatikan, bahwa pada kuasa substitusi, selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri. Apabila kuasanya batal atau dibatalkan, maka kewenangan dari penerima kuasa substitusi juga akan berakhir. Pencabutan kembali oleh pemberi kuasa asal, meninggalnya pemberi kuasa asal atau berakhirnya kuasa yang diberikan untuk waktu tertentu *eo ipso* menyebabkan berakhirnya pula kuasa substitusi.

Oleh karena kuasa substitusi bertindak atas nama pemberi kuasa asal, maka pemberi kuasa asal berhak menarik kembali kuasa yang telah diberikannya langsung ditujukan kepada penerima kuasa substitusi, demikian pula penerima kuasa substitusi dapat mengembalikan kuasanya kepada pemberi kuasa asal.

Alas dasar asas *nemo plus iuris*, maka untuk kuasa yang dapat ditarik kembali tidak dapat diberikan kuasa substitusi yang tidak dapat ditarik kembali, demikian pula kuasa yang diberikah untuk jangka waktu tertentu tidak dapat kuasa tersebut disubstitusikan untuk kuasa tanpa jangka waktu. Aturan mengenai kuasa substitusi tidak dengan sendirinya berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa yang sifatnya adalah suatu perianjian, sehingga tergantung pada isi dari perjanjian itu sendiri apakah diperbolehkan

untuk adanya pengoperan dan pengalihan dari perjanjian itu sendiri, baik secara tegas maupun dengan diam-diam.

Selain hal yang telah diuraikan di atas menurut penulis dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan alas ancaman kebatalan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri.

Berkaitan dengan ratio larangan ketentuan tersebut, maka *Selbsteintritt* hanya mungkin dilaksanakan dalam hal penerima kuasa atas nama pemberi kuasa semata-mata melaksanakan prestasi yang merupakan hak penerima kuasa dan masih harus dilakukan oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Oleh karena sifat larangan tersebut bersifat absolut, maka pemberian kuasa yang bersifat *Selbsteintritt* hanya dimungkinkan apabila alas hak yang sah dan pemberian kuasa disertai isi kuasa diuraikan secara terinci dan jelas agar tidak terjadi kepentingan yang bertentangan dan justru menjadi larangan dan *Selbsteintritt*.

Selbsteintritt diberikan misalnya pada kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual beli sebidang tanah dihadapan PPAT dalam kaitan pengikatan jual beli.

4.2. Perlindungan Hukum bagi Pemberi Kuasa Dalam Pelaksanaan Kuasa Menjual

Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian suatu kuasa menjual mengingat penerima kuasa melakukan suatu perbuatan hukum untuk kepentingan pemberi kuasa. Berdasarkan hasil penelitian penulis berpendapat bahwa pembuatan akta kuas menjual dalam suatu akta otentik dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi para pihak, mengingat dalam hal ini Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran-saran hukum sehingga kuasa menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang bagi para pihak.

Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris merupakan suatu akta otentik sehingga menurut penulis telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna.

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat ;

- a. mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif

karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian.

Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif

karena mengenai objek dari perjanjian.

Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Dari rumusan Pasal 1792 KUHPerdara tersebut dapat kita lihat adanya unsur-unsur pemberian kuasa:

- persetujuan;
- memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
- atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Dengan demikian unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 11320 KUHPerdara) harus dipenuhi. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu pada penerima kuasa.

Selain hal tersebut apabila kita cermati lebih lanjut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam KUHPerdara tentang kewajiban dari penerima kuasa merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pemberi kuasa, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Penerima kuasa wajib melaksanakan kuasa dan bertanggungjawab menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul apabila kuasa tersebut tidak dapat dilaksanakan (Pasal 1800 KUHPerdara);

- b. Penerima kuasa bertanggungjawab tentang kelalaiannya baik secara sengaja ataupun tidak sengaja tentang pelaksanaan kuasa (Pasal 1801 KUHPerdata);
- c. Penerima kuasa wajib memberikan laporan tentang pelaksanaan kuasa (Pasal 1802 KUHPerdata);
- d. Penerima kuasa bertanggungjawab terhadap orang yang ditunjuknya sebagai pengganti dalam pelaksanaan kuasa (Pasal 1803);

Pembuatan Akta Kuasa Menjual melalui suatu akta otentik menurut penulis juga dapat mencegah dibuatnya suatu kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali. Istilah "kuasa mutlak" dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan Pasal 139 huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kuasa mutlak tidak dikenal di dalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya:

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya".⁵⁷

Sebenarnya adanya janji tidak dapat ditarik kembalinya suatu kuasa tidak serta merta suatu kuasa digolongkan pada kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung muatan dalam diktum butir kedua instruksi tersebut. Apalagi pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali obyeknya bukan tanah.⁵⁸

Istilah "kuasa mutlak" pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Oleh karena itu untuk dapat memahami pengertiannya yang sebenarnya, kita harus menafsirkannya secara etimologis. Secara etimologis pengertian pemberian kuasa mutlak ialah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, kuasa mana oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.⁵⁹

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Notaris Suparna Saeran, Tanggal 4 April 2008

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Notaris Suparna Saeran, tanggal 3 April 2008

⁵⁹ Djaja S. Meliala, *Op. Cit.*, hal. 82

Didasarkan pada uraian di atas tentang pengertian Mengenai “kuasa mutlak”, maka dapatlah dikatakan, bahwa penerima kuasa mempunyai hak penuh untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, sehingga karenanya penerima kuasa dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah dari objek yang bersangkutan.

Sebagaimana dikatakan di atas, istilah “kuasa mutlak” bukan merupakan istilah hukum. Istilah ini baru menjadi istilah “resmi” setelah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri RI tanggal 6 Maret 1982 No. 14 tahun 1982, yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pemindahan hak atas tanah.

Di dalam perundang-undangan kita tidak terdapat ketentuan yang mengatur kuasa mutlak secara khusus. Lembaga yang dinamakan “kuasa mutlak” ini timbul dari kebutuhan dalam praktek hukum, yang dimaksudkan guna keperluan mengatasi suatu kepentingan. Yang dijadikan sebagai landasan hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa sedemikian adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam Hukum Perdata, yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdata.

Terdapat dua unsur dalam kuasa mutlak yang tidak ada dalam pemberian kuasa biasa, yakni pertama unsur tidak dapat dicabut kembali dan kedua pembebasan dari penerima kuasa untuk memberikan pertanggung jawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa, yang mana kedua unsur tersebut merupakan penyimpangan dari ketentuan hukum tentang pemberian suatu kuasa, yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa dan keharusan bagi penerima kuasa untuk memberikan pertanggung jawaban oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa mengenai tindakan hukum yang dilakukannya berdasarkan kuasa itu.

Dalam hubungannya dengan kuasa mutlak ini, perlu kiranya dikemukakan bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut dikeluarkan sebagai usaha meniadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang sering terjadi dalam masyarakat yang dapat mengganggu tercapainya Program Catur Tertib di bidang pertanahan. Adapaun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Instruksi itu ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.

Dari uraian yang diberikan di atas mengenai kuasa mutlak, dapat dilihat dengan jelas, bahwa pengertian pemberian kuasa menurut ketentuan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, yakni memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, tidak lagi ditemukan. Dalam kuasa mutlak ini penerima kuasa diberikan wewenang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu dan pemberi kuasa berjanji serta mengikat diri bahwa ia tidak akan menolak atau membantah tindakan-tindakan yang dilaksanakan oleh penerima kuasa berdasarkan kuasa itu.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Notaris Pemberian Kuasa Menjual yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang dilakukan untuk untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 4 tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Dalam hal diantara para pihak telah terjadi suatu perbuatan hukum utang piutang dan untuk menjamin pelunasan utang tersebut pihak kreditur meminta debitur memberikan suatu kuasa jual, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur akan menjual tanah milik debitur berdasarkan kuasa jual tersebut untuk mengambil

pelunasan piutangnya. Maka Notaris akan menolak untuk membuat suatu kuasa menjual.

2. Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pembuatan kuasa menjual dapat diberikan apabila akta kuasa menjual tersebut dibuat dalam suatu akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna. Selain hal tersebut Pasal 1800-1806 KUHPerdara yang mengatur kewajiban penerima kuasa merupakan suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang kepada pemberi kuasa.

5.2. Saran

83

Untuk menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak maka sebaiknya pembuatan akta kuasa menjual dilakukan dihadapan notaris. Dan dalam menjaminkan suatu piutang langkah terbaik yang dapat ditempuh adalah dengan membuat suatu Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan kuasa menjual diharapkan untuk tidak membuatnya dalam bentuk kuasa mutlak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita, Komar. 1990. ***Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya***, Ikatan Notaris Indonesia. Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2001. ***Kompilasi Hukum Perikatan***. Citra Aditya. Bandung.
- _____. 1994. ***Aneka Hukum Bisnis***. Bandung. Alumni.
- _____. 1991. ***Perjanjian Kredit Bank***. Alumni. Bandung.
- _____. 1981. ***Perjanjian Baku (Standard), Perkembangan di Indonesia***. Dimuat dalam Beberapa Guru Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum. Alumni. Bandung.
- _____. 1981. ***Pembentukan Hukum Nasional dan Masalahnya***. Alumni. Bandung.
- Hadi, Sutrisno. 2000. ***Metodologi Research Jilid I***. ANDI. Yogyakarta.
- Klyen, W. 1978. ***Compendium Hukum Belanda. Hasil Kerjasama Indonesia Belanda***.
- Laboratorium Hukum FH. UNPAD. 1999. ***Keterampilan Perancangan Hukum***. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Moleong, Lexy J. ***Metodologi Penelitian Kualitatif***. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.

- Muhammad, Abdulkadir. 1992. **Hukum Perikatan**, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 1992. **Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan**. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Patrik, Purwahid. **Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir (Perjanjian dan Undang-Undang**. Fakultas Hukum UNE Semarang.
- Pohan, Amrul Partomuan. 1994. **Penggunaan Kontrak Baku (Standard Contract) Dalam Praktek Bisnis di Indonesia**. Dimuat dalam Majalah Hukum Nasional. BPHN. Departemen Kehakiman. Jakarta.
- Prododikoro, R. Wiryono. 1987. **Asas-asas Hukum Perjanjian**. Cet. VII. Sumur. Bandung.
- S, Nasution. 1992. **Metode Penelitian Kualitatif**. Tarsito. Bandung.
- Setiawan, R. 1979. **Pokok-pokok Hukum Perikatan**. Bina Cipta. Bandung.
- Shidarta. 2000. **Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia**. Grasindo. Jakarta.
- Subekti, R. 1963. **Hukum Perjanjian**. PT. Intermedia. Jakarta.
- Supramono. Gatot. 1995. **Perbankan dan Masalah Kredit**. Djambatan. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono 1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. UI Press. Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo 1990. **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- _____. 1985. **Metodologi Penelitian Hukum**. Ghalia Indonesia. Jakarta.

