

## **BAB II**

### **KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA DALAM JUAL BELI DI BIDANG PERTANAHAN**

#### **2.1. TINJAUAN UMUM SURAT KUASA**

##### **2.1.1. Pengertian Perjanjian**

Prof. Dr. Wiryono Prodjodikoro SH menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal. Sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>16</sup>

Prof. R. Sardjono SH, dalam hal ini menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau lebih, setuju atau seia sekata untuk melakukan sesuatu hal dan peristiwa tersebut menimbulkan hubungan hukum, dimana salah satu pihak memenuhi kewajibannya maka pihak yang lain berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut.

Menurut Prof. R. Subekti SH, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>17</sup>

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dilihat dari jenisnya, ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian dimana hanya ada satu pihak saja yang mengadakan prestasi. Misalnya perjanjian hibah, dan perjanjian pemberian kuasa. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana dua pihak secara timbal balik diwajibkan melaksanakan prestasi, misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa.

---

16

Wiryono, Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur Bandung, 1986), hal 9.

17

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hal.19.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan, baik yang diucapkan ataupun yang secara tertulis. Setiap bentuk perjanjian adalah sah baik secara lisan atau tertulis. Namun ada kalanya undang-undang menentukan bentuk tertentu untuk suatu perjanjian, misalnya untuk perjanjian hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dan dengan akta otentik.

Sifat pokok hukum perjanjian ialah bahwa hukum itu mengatur hubungan hukum antara orang dengan orang. Jadi meskipun suatu perjanjian itu mengenai suatu benda, tetapi hak yang dihasilkan karenanya adalah tetap merupakan hak terhadap orang. Sehingga hak tersebut hanya dapat dipertahankan terhadap orang yang bersangkutan.

Didalam asas hukum perjanjian dikenal adanya istilah “pacta sun servanda”, yang dimaksud dengan asas tersebut adalah bahwa dengan adanya suatu perjanjian, maka akan timbulah suatu perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak tersebut, adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.

Perjanjian pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang. Ada kalanya juga, suatu perjanjian meskipun dengan persetujuan bersama, namun karena undang-undang tetap tidak boleh dicabut kembali, misalnya perjanjian perkawinan.

Penarikan kembali atau pengakhiran suatu perjanjian oleh satu pihak, hanya mungkin dalam perjanjian-perjanjian dimana hal tersebut diijinkan. Biasanya dalam perjanjian-perjanjian yang kedua belah pihak terikat untuk sesuatu waktu yang tidak tertentu, dibolehkan pengakhiran oleh salah satu pihak yang tidak memerlukan suatu alasan. Misalnya perjanjian kerja, perjanjian pemberian kuasa.<sup>18</sup>

Jadi apabila dua orang mengadakan perjanjian, maka mereka bermaksud agar supaya diantara mereka berlaku sesuatu perikatan hukum.

Mengenai istilah perikatan, buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisinya. Prof. R. Sardjono SH, menyatakan bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak dibidang hukum kekayaan. Dimana pihak yang satu mempunyai hak untuk mendapatkan prestasi yang dijanjikan dan pihak yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan tersebut.

Menurut Prof. R. Subekti SH, suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah, bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Selain perjanjian, perikatan dapat timbul dari undang-undang.

---

18

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, 1982), hal. 139.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan ini, terdapat dalam buku ke III yang terdiri dari 18 (delapan belas) bab, yang dapat dibagi dalam dua bagian yaitu bab 1 sampai dengan bab 4 adalah merupakan bagian umum yang memuat mengenai peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, misalnya tentang bagaimana lahirnya dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan. Kemudian bab 5 hingga bab 18 adalah merupakan bagian khusus yang memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat dan sudah memiliki nama-nama tertentu, misalnya jual beli, sewa menyewa, perburuhan atau pemberian kuasa.<sup>19</sup>

Prof. Dr. Wiryono Prodjodikoro SH, menyatakan bahwa hubungan antara peraturan umum yang terdapat didalam Bab 1 sampai dengan bab 4 buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan peraturan khusus yang terdapat didalam bab 5 sampai dengan bab 18 adalah sepanjang tidak diatur secara khusus, maka berlakulah peraturan dari bagian umum tentang perjanjian.

Prof.R. Sardjono SH, menyatakan bahwa antara bagian umum dan bagian khusus terdapat hubungan yang erat, karena asas-asas yang terdapat dalam bagian umum berlaku dan harus diberlakukan pada bagian khusus. Contoh : mengenai perjanjian jual beli. Terdapat dalam bab 5 buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun untuk sahnya jual beli tersebut, diperlukan syarat-syarat yang terdapat di bagian umum, yaitu pada pasal 1320 dalam bab 2 buku ke III Kitab Undang-Undang hukum Perdata. Pasal 1320 KUHPer menyatakan bahwa untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan empat syarat yaitu :

- 2.2. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2.3. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 2.4. Mengenai suatu hal tertentu;
- 2.5. Tentang suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut harus dipenuhi didalam setiap perjanjian.

Undang-undang menyatakan, bahwa perikatan tidak hanya lahir karena adanya suatu perjanjian tetapi juga dapat lahir dari undang-undang, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1233 KUHPer.

Atas perikatan yang bersumber dari undang-undang maka pasal 1352 KUHPer berbunyi : “perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”.

Pada perikatan yang timbul dari undang-undang saja, umumnya adalah perikatan-perikatan yang terjadi dalam hubungan kekeluargaan misalnya pada perkawinan menimbulkan hubungan suami isteri, pada kelahiran menimbulkan hubungan orang tua dengan anak.

Sedangkan perikatan yang berdasarkan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, dapat dibagi menjadi dua, yaitu : perikatan yang terjadi karena perbuatan yang halal, contohnya dalam pasal 1354 KUHPer ayat 1 dan

---

19

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hal. 127.

perikatan yang terjadi karena perbuatan melawan hukum, contohnya dalam pasal 1365 KUHPer.

Buku ke III KUHPer mengenai hukum perjanjian menganut sistem terbuka, maksudnya adalah bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, sesuai dengan kebutuhan para pihak sepanjang tidak berlawanan dengan hukum yang berlaku. Mereka dapat mengadakan ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan kehendaknya sendiri yang mungkin menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian, yang bersifat melengkapi, menambah atau mengurangi.

Dengan demikian, orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang maupun yang belum ada peraturannya sama sekali. Namun terhadap kebebasan ini ada juga pembatasannya, yaitu asal tidak dilarang oleh undang-undang, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>20</sup>

Dengan adanya sistem terbuka dalam hukum perjanjian, maka hukum perjanjian mengandung asas-asas sebagai berikut :

A. Asas kebebasan berkontrak

Pasal 1338 ayat 1 KUHPer menyatakan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada frase “semua persetujuan” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat, bahwa mereka diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya sebagai suatu undang-undang. Atau dengan perkataan lain dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian yang kita adakan tersebut.

Didalam asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perjanjian tersebut, terdapat motif dan tujuan, dimana memberikan kesempatan kepada semua orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian mengenai apa saja, baik mengenai perjanjian yang sudah diatur dalam ketentuan undang-undang maupun perjanjian jenis baru yang belum diatur dalam undang-undang.<sup>21</sup> Misalnya mengenai barang yang diperjual belikan, maka menurut hukum perjanjian barang itu harus diserahkan ditempat dimana barang itu berada sewaktu perjanjian jual beli ditutup. Tetapi para pihak leluasa untuk memperjanjikan bahwa barang tersebut akan diserahkan dikawal, digudang, atau diantar ke rumah pembeli dan lainnya.

---

20

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Jogjakarta : Liberty, 1981), hal 12.

21

Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Jogjakarta : Liberty, 1985), hal. 2.

Dengan demikian dari pasal 1338 KUHPer ayat 1 ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, yang berarti bahwa setiap orang boleh membuat perjanjian baik perjanjian yang sudah diatur dalam undang-undang atau juga perjanjian jenis baru lainnya. Hal ini berarti juga terdapatnya larangan bagi hukum yang mencampuri isi dari suatu perjanjian yang dibuat, asalkan isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1337 KUHPer, “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”

Kenyataan ini menimbulkan asumsi bahwa sifat peraturan hukum perjanjian dalam buku ke III KUHPer adalah juga sebagai “hukum pelengkap”.<sup>22</sup>

Dikatakan sebagai hukum pelengkap karena pasal-pasal dalam hukum perjanjian benar-benar dapat melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap. Memang biasanya orang yang mengadakan suatu perjanjian tidak mengatur secara terperinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian itu, biasanya mereka hanya menyetujui hal-hal yang pokok-pokok saja.

Dengan demikian bagi mereka yang tidak mengatur sendiri sesuatu soal, berarti mengenai soal tersebut mereka akan tunduk pada undang-undang.

Oleh karena itu, hukum perjanjian sebagai hukum pelengkap mengandung arti sebagai berikut :

1. Masing-masing para pihak didalam mengadakan perjanjian dapat menyimpang atau mengenyampingkan berlakunya ketentuan undang-undang, khususnya yang diatur dalam buku ke III KUHPer, apabila mengenai sesuatu hal masing-masing para pihak menentukan sendiri.
2. Bilamana para pihak tidak mengaturnya sama sekali, maka ketentuan yang tercantum pada buku ke III KUHPer, berlaku seluruhnya.
3. Ketentuan-ketentuan dalam buku ke III KUHPer hanyalah bersifat melengkapi, apabila mengenai sesuatu hal para pihak tidak mengaturnya secara lengkap.<sup>23</sup>

#### B. Asas konsensualitas

Maksud dari asas ini ialah bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah dalam arti mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut.

Pada umumnya hukum perjanjian itu adalah konsensual, tetapi adakalanya undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian itu harus dibuat secara tertulis (contoh : pada

---

22

Qirom Saymsudin Meliala, *op.cit.*

23

*Ibid.*

perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (pada perjanjian hibah) atau juga mengenai perjanjian tertentu yang membutuhkan penyerahan secara nyata (pada perjanjian gadai), maka perjanjian semacam itu adalah pengecualian.

Asas konsensualitas dalam hukum perjanjian ini lazimnya disimpulkan dari pasal 1320 KUHP. Oleh karena di dalam pasal ini tidak disebutkan suatu formalitas tertentu, disamping kesepakatan yang telah dicapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudah sah dan mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok mengenai perjanjian tersebut.

Adapun syarat pertama dan syarat kedua sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUHP tersebut dinamakan syarat-syarat subjektif, karena syarat-syarat tersebut adalah mengenai orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, yang meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

Sedangkan syarat ketiga dan keempat dalam pasal tersebut dinamakan syarat-syarat objektif, karena syarat-syarat tersebut adalah mengenai perjanjian itu sendiri, yaitu objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu, yang meliputi sesuatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

#### C. Asas pacta sunt servanda

Asas ini adalah merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.

Dengan demikian perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian saja,<sup>24</sup> sedangkan pihak ketiga tidak bisa mendapatkan keuntungan karena perbuatan mereka itu dan pihak ketiga juga tidak akan menanggung kerugian karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga.

Sehingga maksud dari asas ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

#### D. Asas itikad baik

Setiap orang yang membuat perjanjian, haruslah dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang objektif.

Itikad baik yang subjektif, diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Itikad baik yang objektif, maksudnya adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

### 2.1.2. **Pengertian Pemberian Kuasa**

Didalam perkembangan kehidupan yang sudah sangat maju sekarang ini, terkadang seseorang sudah sedemikian sibuknya dengan berbagai kepentingan sehingga seringkali untuk menyelesaikan kepentingan-kepentingan tersebut, ia tidak dapat hadir sendiri secara fisik. Oleh karena itu ia memerlukan jasa orang lain didalam menyelesaikan kepentingannya tersebut.

Agar orang yang disertai tugas untuk menyelesaikan kepentingannya tersebut, dapat bertindak atas namanya, maka dengan suatu perjanjian, ia menyerahkan kekuasaan atau wewenangnya.

Pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa adalah merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Dalam kesepakatan pemberian kuasa terdapat beberapa sifat pokok yaitu penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa, pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggung jawab para pihak dalam pemberian kuasa.

Dari pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata tersebut maka dapat diambil kesimpulan yaitu :

- a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian.
- b. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan.<sup>25</sup>

Dengan kata lain, suatu perjanjian pemberian kuasa haruslah memenuhi ketiga unsur pokok tersebut. Jika salah satu saja dari ketiga unsur pokok tersebut tidak ada, maka perjanjian yang diadakan, bukanlah perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang dimaksud oleh pasal 1792 KUHP.

Dengan demikian, maka perbedaan atas ketiga unsur pokok tersebut, hanyalah sekadar pembagian untuk memudahkan pembahasan dan bukan merupakan suatu pemisahan, karena ketiga unsur pokok tersebut adalah satu kesatuan yang utuh dan bulat.

---

25

Anastasia Adha Rizka, Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kotamadya Bekasi Tahun 2002 (Studi Kasus Yayasan Yanatera), Skripsi, 2003.

## 2.2. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian

Buku ke III KUHPer tentang perikatan pada prinsipnya dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu bab 1 hingga bab 4 merupakan bagian umum dan bab 5 hingga bab 18 merupakan bagian khusus. Antara bagian umum dan bagian khusus ini terdapat hubungan yang erat, yaitu asas-asas yang terdapat pada bagian umum, berlaku dan harus diberlakukan pada bagian khusus.

Perjanjian pemberian kuasa yang diatur dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUHPer terdapat dalam bab 16 buku ke III, sehingga merupakan bagian khusus. Hal ini berarti bahwa semua asas hukum perjanjian dari bagian umum yang terdapat dalam bab 1 sampai dengan bab 4 buku ke III KUHPer berlaku dan harus diberlakukan pada perjanjian pemberian kuasa.

Dengan demikian, maka asas kebebasan berkontrak juga berlaku di dalam perjanjian pemberian kuasa, walaupun berlakunya disertai pembatasan, yaitu dengan mengindahkan dan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sahnya perjanjian, pasal 1337 KUHPer mengenai sebab terlarang dan pasal 1330 KUHPer mengenai orang-orang yang tidak cakap dalam membuat persetujuan.

Didalam pasal 1792 KUHPer telah disebutkan bahwa pemberian kuasa adalah merupakan suatu persetujuan atau perjanjian. Prof. R.Sardjono SH menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa, dimana dua orang atau lebih, setuju atau seia sekata melakukan sesuatu hal dan peristiwa itu menimbulkan hubungan hukum dimana salah satu pihak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain berhak untuk menuntut pemebuhan kewajiban itu.

Sehubungan dengan perumusan tersebut, maka dalam perjanjian pemberian kuasa, pihak pemberi kuasa wajib memberikan wewenang dan kekuasaannya kepada pihak penerima kuasa agar untuk dan atas namanya, si penerima kuasa bertindak menyelenggarakan suatu urusan. Sedangkan penerima kuasa wajib melaksanakan urusan tersebut demi kepentingan pemberi kuasa.<sup>26</sup>

Oleh karena itu didalam perjanjian pemberian kuasa ini telah menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi pemberi kuasa maupun penerima kuasa sebagai berikut :

1. Kewajiban bagi penerima kuasa dinyatakan dalam pasal 1800 KUHPer, “si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa

---

26

Qirom Syamsudin, *op.cit*, hal.85.



meninggal dunia, jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat menimbulkan suatu kerugian.”

2. Sedangkan kewajiban bagi pemberi kuasa dinyatakan dalam pasal 1807 KUHPer, “si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau diam-diam.” Dan selanjutnya dalam pasal 1808 KUHPer, “si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika ini telah diperjanjikan. Jika si kuasa tidak melakukan sesuatu kelalaian, maka si pemberi kuasa tidak dapat meluputkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya serta membayar upah tersebut diatas, sekalipun urusannya tidak berhasil.”

### 2.3. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum

“menyelenggarakan suatu urusan” sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1792 KUHPer adalah untuk melakukan suatu perbuatan hukum adapun perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan, yang diharapkan akan menghasilkan suatu akibat hukum<sup>27</sup> demi kepentingan pemberi kuasa.

Agar supaya penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan atau wewenang oleh pemberi kuasa. Dengan kekuasaan atau wewenang yang ada pada penerima kuasa inilah, yang membuat ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.<sup>28</sup> Sehingga apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tanggung jawab dari pemberi kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut sesuai dengan kuasa yang diberikan. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan si penerima kuasa, akan menjadi hak dan kewajiban dari si pemberi kuasa.

Jika penerima kuasa lalai melaksanakan kewajibannya maka pasal 1801 KUHPer menyatakan, “si kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Namun itu tanggung jawab tentang kelalaian-kelalaian bagi seseorang yang

---

27

Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1982), hal.158

28

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur Bandung, 1982), hal. 307.

dengan Cuma-Cuma menerima kuasa adalah tidak sebegitu berat seperti yang dapat diminta dari seseorang yang untuk itu menerima upah.”

Dengan demikian penerima kuasa dapat bebas menjalankan peranannya dalam batas-batas wewenang dan kekuasaannya, sebagaimana yang telah digariskan oleh pemberi kuasa dan sudah tentu penerima kuasa tidak boleh lupa bahwa ia bertindak atas nama dan mewakili pemberi kuasa.

Perbuatan hukum ini akan terus berlangsung selama pemberi kuasa belum mencabut kuasanya atau sampai saat selesainya perbuatan hukum yang dimaksud atau dapat juga dengan meninggalnya salah satu pihak. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan. Pada bagian akhir dari pasal 1792 KUHPer dinyatakan bahwa untuk “atas namanya” menyelenggarakan suatu urusan.

Maksud dari kata-kata atas nama pada pasal ini adalah mewakili yang berarti bahwa pemberi kuasa mewakilkan<sup>29</sup> kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan pemberi kuasa dan selanjutnya penerima kuasa bertindak/berbuat sebagai wakil atau mewakili pemberi kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Oleh karena itu penerima kuasa akan langsung berkedudukan sebagai wakil pemberi kuasa. Seandainya penerima kuasa tidak langsung berkedudukan menjadi wakil dari pemberi kuasa, maka berarti penerima kuasa tersebut hubungannya hanya terbatas dengan pemberi kuasa saja sehingga hubungan tersebut bersifat intern antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Akibatnya penerima kuasa tidak dapat bertindak kepada pihak ketiga atas nama pemberi kuasa.

Sebab itulah pengertian pemberian kuasa pada pasal ini adalah penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa, yaitu penerima kuasa langsung bertindak untuk melakukan perbuatan hukum mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga. Orang yang diberi kuasa dalam melakukan perbuatan hukum itu adalah “atas nama” orang yang memberi kuasa, maka dikatakan ia mewakili pemberi kuasa.

Dengan demikian apa yang dilakukan penerima kuasa adalah atas tanggungan pemberi kuasa. Segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan penerima kuasa akan menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Sehingga kalau perbuatan yang dilakukan penerima kuasa itu adalah membuat perjanjian, maka pemberi kuasa lah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.

### 2.1.3. Pemberian Surat Kuasa

Pemberian kuasa apabila dilihat dari sifat perjanjiannya dapat dibedakan menjadi 4, yaitu :

---

29

M.Yahya Harahap. *Op.cit*, hal.306.

- a. Pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan meliputi semua kepentingan pemberi kuasa.<sup>30</sup>
- b. Pemberian kuasa khusus, adalah pemberian kuasa hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam hal ini pemberi kuasa menyebutkan apa yang harus dilakukan.<sup>31</sup>
- c. Kuasa istimewa (agen)  
Diatur dalam pasal 1796 KUHPerdata.
- d. Kuasa Perantara  
Di dalam dunia perdagangan sering disebut dengan makelar dimana pemberi kuasa memberi perintah kepada agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga yang pada pokoknya langsung mengikat pihak ketiga sepanjang tidak bertentangan dengan batas kewenangan yang diberikan.<sup>32</sup>

Kuasa pada dasarnya merupakan pengalihan wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pengalihan wewenang tersebut dapat terjadi dikarenakan :

2.4. karena tidak cakap hukum;

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk melakukan suatu tindakan hukum, kecuali bagi mereka yang oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap. Mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap hukum tidak dapat melakukan tindakan hukum tanpa bantuan orang lain. Contohnya : Orang yang belum dewasa dapat dibantu oleh orang tua atau wali dan mereka yang berada di bawah pengampuan dapat dibantu oleh pengampu (kurator). Batasan usia dewasa yang digunakan oleh para notaris dalam membuat suatu akta otentik adalah usia 21 (dua puluh satu) tahun.

2.5. bertindak dalam kapasitasnya sebagai kuasa;

dalam beberapa hal sering dijumpai seseorang yang bertindak bukan untuk diri sendiri ataupun bertindak untuk orang lain secara perorangan melainkan bertindak untuk badan hukum karena kapasitas dan kedudukannya dalam badan hukum tersebut.

---

30

Subekti, *Op.Cit*, ps. 1795.

31

Indah Retno Ariyanti, *Analisa Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Terhadap PT. Perintis Gria Loka)*, (Depok : Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2008), hal. 20.

32

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, hal. 46-47.

Orang-orang yang dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai wakil atau kuasa badan hukum yang bersangkutan tidak memerlukan surat kuasa dari manapun karena sudah dicantumkan dalam anggaran dasar badan hukum tersebut maupun dalam undang-undang mengenai perwakilannya.

2.6. tidak memiliki kewenangan bertindak.

Kewenangan bertindak seseorang dapat dilihat dari kecakapan hukumnya. Namun tidak selalu orang yang cakap hukum mempunyai kewenangan bertindak. Orang dewasa yang menurut undang-undang mempunyai kecakapan hukum belum tentu memiliki wewenang untuk bertindak mengenai suatu hal, karena kewenangan bertindak dapat berarti hak yang dimiliki seseorang untuk melakukan suatu tindakan. Dalam hal lain dapat diartikan juga sebagai kekuasaan untuk bertindak.

Pasal 1793 ayat 1 KUHPer mengatur mengenai cara pemberian kuasa, yaitu dengan :

a. Akta otentik.

pemberian kuasa diberikan dalam bentuk akta. Untuk tindakan hukum tertentu seperti hibah dan pemberian hipotik harus dilakukan dengan akta otentik.<sup>33</sup>

Adapun yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuat.

Yang dimaksud dengan pegawai umum diatas adalah pejabat umum, yaitu selain notaris, adalah juga juru sitam pegawai catatan sipil, panitera pengadilan negeri.

“dibuat oleh” berarti akta tersebut dibuat oleh pejabat umum itu sendiri, yang mengetahui sendiri adanya suatu peristiwa, sehingga kebenaran formil dan materiil dari akta itu selalu ada.

b. Surat dibawah tangan.

caranya dengan membuat persetujuan dalam suatu surat atas segel yang dibuatnya sendiri diluar pejabat resmi. Jadi surat kuasa yang dibuat dibawah tangan ini adalah suatu persetujuan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Pasal 1867 KUHPer menyatakan, “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun tulisan dibawah tangan.” Tulisan dibawah tangan ini dibuat dengan tujuan untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa. Dalam pasal 1874 KUHPer diberikan pengertian tentang surat dibawah tangan yaitu surat-surat atau tulisan-tulisan yang ditandatangani dan dibuat dengan sengaja untuk

---

33

Subekti, *Op.Cit*, ps. 1171.

menjadi bukti dari suatu peristiwa tanpa melalui seorang pejabat umum.<sup>34</sup>

Karena surat dibawah tangan ini dibuat tanpa melalui seorang pejabat umum, maka ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1875 berlaku, yaitu, “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.

Kekuatan surat dibawah tangan terletak pada pengakuan pihak yang membuatnya. Dalam hal tanda tangan atau tulisan dalam surat dibawah tangan disangkal, maka pihak yang mempergunakan surat tersebut harus membuktikan kebenaran dari surat dibawah tangan tersebut.

c. Surat biasa.

berbeda dengan surat dibawah tangan, pemberian kuasa dengan surat biasa, surat tersebut tidak perlu diatas segel. Di dalam surat tersebut dimuat persetujuan yang dibuat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum mengenai kuasa yang harus dilakukan.

d. Secara lisan

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

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian konsensual dalam arti sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya kata sepakat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Oleh karena itu sesuai dengan pasal 1793 ayat 1 tersebut diatas, maka pemberian kuasa dapat dilakukan secara lisan, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan dengan diucapkan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan selanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh penerima kuasa.

e. Secara diam-diam.

artinya apabila seseorang melakukan suatu tindakan atas nama orang lain dan yang bersangkutan menerimanya walaupun tidak disampaikan secara formal.

#### 2.1.4. Pembatasan Surat Kuasa

Pembatasan pemberian kuasa bila dilihat dari cara bertindak penerima kuasa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

---

34

Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta, 1972), hal. 88.

- a. Penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal ini sering dilakukan oleh seorang komisioner yang melakukan perbuatan hukum seolah-olah untuk dirinya sendiri.
- b. Penerima kuasa bertindak atas nama orang lain, perbuatan yang dilakukan untuk orang lain dan pada saat melakukannya penerima kuasa menyatakan bahwa ia melakukannya untuk orang lain.<sup>35</sup>

Surat kuasa seperti yang termaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata dibuat untuk memberi ketegasan mengenai pemberian kuasa dari seseorang/badan hukum kepada orang atau pihak lain untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum yang karena suatu hal tidak dapat dilakukan sendiri oleh yang mempunyai hak atas perbuatan tersebut. Perbuatan hukum apapun pada dasarnya dapat dilakukan dengan surat kuasa, misalnya surat kuasa untuk menghadap di muka pengadilan, surat kuasa dalam rangka pembuatan akte Notaris, dan lainnya. Namun yang membedakan adalah bagaimana penerapan surat kuasa tersebut kedalam masing-masing tindakan hukum.

Pada Pasal 1793 KUH Perdata ayat 1 disebutkan :

“kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan bahkan dalam bentuk sepucuk surat ataupun dengan lisan”.

Sedangkan pada ayat 2 disebutkan mengenai pemberian kuasa secara diam-diam, namun untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dilakukan dengan akta otentik.

#### 2.1.4. Pelaksanaan Surat Kuasa

“menyelenggarakan suatu urusan” sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah untuk melakukan “suatu perbuatan hukum”. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh si penerima kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan demi kepentingan si pemberi kuasa. Agar penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan oleh pemberi kuasa yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.<sup>36</sup>

Dengan adanya pemberian kuasa segala perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tanggung jawab dari pemberi kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan penerima kuasa dilakukan sesuai dengan kuasa yang diberikan. Sehingga segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa akan menjadi hak dan

---

35

Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : Alumni, 1992, hal. 11.

36

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur Bandung, 1982), hal. 307.

kewajiban pemberi kuasa. Perbuatan hukum ini akan terus berlangsung selama pemberi kuasa belum mencabut kuasanya atau sampai saat selesainya perbuatan hukum yang dimaksud atau dapat juga dengan meninggalnya salah satu pihak,

Jadi dengan kata lain seseorang yang diberi kuasa (penerima kuasa) adalah wakil dari pemberi kuasa dan ia mempunyai kekuasaan yang sama dengan pemberi kuasa untuk melakukan suatu urusan dan/atau perbuatan. Akan tetapi dalam hal kekuasaan penerima kuasa tetap dibatasi oleh kepentingan pemberi kuasa seperti yang telah diperjanjikan.

#### 2.1.5. **Kuasa Mutlak**

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah memberikan pengertian tentang jenis kuasa yang dilarang, disebut dengan istilah kuasa mutlak.

Pengertian kuasa mutlak dalam instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur:

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

<sup>37</sup>

Klausul kuasa mutlak sendiri tidak dilahirkan oleh undang-undang melainkan oleh asas kebebasan berkontrak, dimana setiap pribadi bebas membuat perjanjian tentang apapun. Namun demikian asas kebebasan berkontrak tidaklah bebas sebeb-as-besarnya sesuai kehendak para pihak melainkan terdapat beberapa peraturan yang membatasinya seperti Pasal 1320 ayat 4 jo Pasal 1337 jo. Pasal 1338 ayat 3 jo. Pasal 1339 KUHPer.

Adapun pembatasan-pembatasan tersebut adalah :

1. konsesus kedua belah pihak (Pasal 1320 ayat 1);
2. kecakapan para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1320 ayat 2);
3. tidak tentang causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan kepentingan umum (Pasal 1320 ayat 4 jo. Pasal 1337);
4. dilakukan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3);
5. sesuai dengan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339).

Namun tidak selamanya klausul kuasa mutlak dilarang penggunaannya. Dalam praktek kenotariatan, notaris seringkali memasukan klausul kuasa mutlak dalam akta yang dibuatnya.

Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam akta yang dapat dibuat secara notariil dapat diberikan dengan syarat-syarat :

1. adanya perjanjian pokok;
2. hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi;
3. para pihak asal tidak boleh disubstitusikan dengan pihak lain.
4. Merupakan bagian tidak terpisah dari perjanjian pokoknya.<sup>38</sup>

#### 2.1.6. Berakhirnya Kuasa

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Hal tersebut disebabkan karena :

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit.
4. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktek ini kita juga tidak memberikan kuasa kepada orang yang belum kita kenal, tetapi kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan-kepentingan kita.

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>39</sup>

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya (pasal 1814 KUHP). Yang dimaksudkan dengan ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa tersebut kapan saja asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian melalui pengadilan.

---

38

Dwi Mangestuningtyas, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Depok : Fakultas Hukum Program Kenotariatan, 2002, Hal. 77.

39

Prof. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 151.



Penarikan kuasa kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa. Hal ini tidak mengurangi tuntutan pemberi kuasa kepada penerima kuasa (pasal 1815 KUHP). Dalam praktek, penarikan kembali itu diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan dengan surat kepada para pihak atau relasi yang berkepentingan.

Dari alasan-alasan berakhirnya masa pemberian surat kuasa dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

- a. Bahwa pemberian kuasa dapat berakhir setiap saat dan apabila perlu dapat dilakukan dengan cara memaksa.
- b. Penarikan pemberian kuasa harus dengan sepengetahuan penerima kuasa.
- c. Dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa tetap dapat melakukan tugasnya kecuali ada penarikan surat kuasa (hanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli).
- d. Dalam hal penerima kuasa yang meninggal dunia maka ahli warisnya harus sesegera mungkin memberitahukan kepada pemberi kuasa dan melakukan tindakan yang perlu untuk kepentingan penerima kuasa.

Selain daripada alasan-alasan yang diuraikan dalam Pasal 1813 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata, terdapat alasan lain yang dapat mengakhiri pemberian kuasa yaitu karena lewatnya masa berlaku surat kuasa serta terpenuhinya syarat untuk pemberian kuasa, misalnya kuasa untuk pengurusan sesuatu.

## 2.2. TINJAUAN UMUM JUAL BELI TANAH

### 2.2.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut KUHP adalah suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>40</sup>

Dalam jual beli selalu terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli.<sup>41</sup> KUHP melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam buku ke III KUHP.

---

40

*Ibid*, hal. 1.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPer, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPer yang berbunyi : “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>42</sup>

Bagi penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli.

Penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli tidak hanya sekedar kekuasaan atas barang tersebut, akan tetapi adalah penyerahan hak milik atas barangnya, jadi ada penyerahan secara yuridis yang kemudian ditindaklanjuti dengan penyerahan nyata.

Salah satu sifat jual beli adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir saja yang artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Perjanjian baru memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang. Hak milik atas barang tersebut baru pindah bila dilakukan penyerahan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 612, 613, 616 dan 1459 KUHPerdata.

Menurut ketentuan Pasal 612 KUHPerdata yang isinya adalah sebagai berikut:

- (1) Penyerahan kebendaan bergerak terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atas kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada.
- (2) Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.
- (3) Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bahwa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

---

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 7

Menurut ketentuan Pasal 616 KUHPerdara yang isinya adalah sebagai berikut: Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan. Beberapa ketentuan pasal di atas tersebut dikuatkan kembali dalam Pasal 1459 KUHPerdara, yang isinya adalah ‘Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616’.

Oleh karena KUHPer mengenal 3 macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh”, maka menurut KUHPer juga ada 3 macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu.

Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang itu. Dalam pasal 612 KUHPer dinyatakan, “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang menerimanya.”

Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hipotik, yaitu menurut pasal 616 juncto pasal 620 KUHPer, pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut :

Pasal 616 KUHPer : penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.

Pasal 620 KUHPer : dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam 3 pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke akntor penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.<sup>43</sup>

Selanjutnya, melalui Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mencabut semua ketentuan mengenai pertanahan yang terdapat dalam buku II KUHPer.

Penyerahan atas barang tak bertubuh dilakukan dengan cara cessione sebagaimana terdapat dalam pasal 613 KUHPer, “penyerahan-penyerahan atas piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah

tangan, dengan mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan pada orang lain.”

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh sungguh miliknya sendiri dan bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena gugatan pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Sebagaimana halnya penjual, pembeli juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhinya. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Harga tersebut harus berupa sejumlah uang dan harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan wanprestasi yang memberikan alasan kepada penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 KUHP.<sup>44</sup>

### 2.2.2 Jual Beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Pengertian jual beli menurut hukum adat Indonesia adalah sebagai perbuatan pemindahan hak yang bersifat terang, tunai dan nyata. Namun kemudian diberlakukan UUPA yang merupakan unifikasi dari hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat. Jual beli menurut UUPA adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.<sup>45</sup>

Hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa diatur dalam UUPA pasal 16 sampai dengan pasal 49. Pasal 16 ayat 1 berbunyi ,” hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.”

Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa : “(1) hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan

---

44

*Ibid*, hal. 23.

45

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang : Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981, hal. 17

mengingat ketentuan pasal 6. (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Dalam pasal 20 UUPA ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan lain-lainnya, yang itu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.<sup>46</sup>

Hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA dinyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Semua peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peralihan-peralihan hak yang harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah :

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pemisahan dan pembagian biasa
5. Pemisahan dan pembagian harta warisan
6. Penyerahan hibah wasiat
7. Credit verband.

## 2.3. JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN SURAT KUASA

### 2.3.1 Alasan menggunakan surat kuasa jual

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber, Notaris Winanto Wiryomartani, Notaris di Jakarta Barat pada hari Senin, tanggal 31 Mei 2010 pukul 11.00 Waktu Indonesia Barat, beliau menjelaskan ada beberapa alasan yang membuat seseorang memerlukan perwakilan dalam melakukan tindakan jual beli, misalnya : berhalangan hadir karena sedang berada di luar negeri atau luar kota, berhalangan hadir dikarenakan kesibukan yang tidak memungkinkan ia datang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut atau dapat juga dikarenakan oleh masalah kesehatan, misalnya karena kondisi fisik yang lemah yang tidak memungkinkan ia untuk hadir.

---

46

*Ibid*, hal. 14

Namun diantara alasan-alasan tersebut, alasan karena seseorang berada dibawah umur atau berada dibawah pengampuan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggunakan surat kuasa jual. Untuk alasan-alasan tersebut (dibawah umur dan dibawah pengampuan), diperlukan adanya penetapan dari Pengadilan Negeri diwilayah mana jual beli akan dilakukan.

### 2.3.2. Cara pembuatan surat kuasa jual

Surat kuasa dapat berbentuk akta otentik (akta notariil), secara bawah tangan, secara lisan/biasa dan secara diam-diam (Pasal 1793 KUHPer). Berdasarkan wawancara dengan narasumber Notaris Winanto Wiyomartani, beliau mengatakan bahwa surat kuasa untuk menjual sebaiknya dibuat dihadapan notaris atau notariil untuk menjamin kepastian hukum.

Pemberian surat kuasa dapat dilakukan secara khusus atau secara umum. Surat kuasa umum yaitu kuasa yang diberikan kepada seorang penerima kuasa antara lain meliputi perbuatan pengurusan untuk kepentingan si pemberi kuasa. Secara khusus artinya kuasa yang diberikan hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, sedangkan secara umum meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa.

Dalam menjalankan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam surat kuasa, ada kalanya penerima kuasa berhalangan karena suatu sebab yang mendesak oleh karena itu dalam surat kuasa dikenal juga adanya hak substitusi, yakni hak untuk mengalihkan sebagian maupun seluruhnya kuasa yang diberikan kepada si penerima kuasa kepada pihak ketiga. Surat kuasa substitusi dapat diterbitkan apabila dalam surat kuasa semula diberikan klausula tentang itu.

Pengalihan hak dari penerima kuasa semula pada pihak ketiga dapat dilakukan untuk seluruhnya atau untuk sebagian saja, bergantung pada bunyi klausula pada surat kuasa tersebut. Jika isi klausula memberikan sebagian saja, maka harus ditegaskan dalam surat kuasa semua. Demikian juga apabila kewenangan itu dapat dilimpahkan seluruhnya, maka harus disebutkan pula dalam surat kuasa. Apabila telah mendapat pengalihan kuasa substitusi seluruhnya maka pemberi kuasa substitusi tidak dapat menggunakan kembali kuasanya, kecuali pengalihan kuasa tersebut hanya sebagian.

Surat kuasa khusus ini pada umumnya harus memenuhi syarat formil sebagai berikut :

- a. Menyebutkan identitas para pihak yakni pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa yang harus disebutkan dengan jelas;
- b. Menyebutkan objek masalah yang harus ditangani oleh penerima kuasa yang disebutkan secara jelas dan benar;
- c. Menyebutkan kompetensi dimana surat kuasa khusus tersebut akan digunakan.

Tidak terpenuhinya syarat formil surat kuasa khusus tersebut, khususnya dalam perkara perdata, dapat menyebabkan perkara tidak dapat diterima. Sehingga walaupun tidak ada bentuk tertentu surat kuasa yang dianggap terbaik dan sempurna, namun surat kuasa pada pokoknya terdiri dari :

- a. Identitas pemberi kuasa;
- b. Identitas penerima kuasa;
- c. Hal yang dikuasakan, disebutkan secara khusus dan rinci, tidak boleh mempunyai arti ganda;
- d. Waktu pemberian kuasa;
- e. Tanda tangan pemberi dan penerima kuasa;

Pemberian kuasa ini berakhir dengan (pasal 1813 hingga 1819 KUHPerduta) :

- a. Penarikan kembali kuasa penerima kuasa;
- b. Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa dengan catatan bahwa pemberitahuan penghentian ini bukan karena si penerima kuasa tidak mengindahkan waktu pemberian kuasa maupun karena hal lain akibat kesalahan pemegang kuasa yang membawa kerugian bagi pemberi kuasa.
- c. Meninggalnya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan meninggalnya si pemberi kuasa ini harus diberitahukan oleh ahli waris kepada penerima kuasa;
- d. Adanya pengampunan atau pailit dari pemberi maupun penerima kuasa;
- e. Pengangkatan seorang penerima kuasa baru;

Dalam hal berakhirnya kuasa, hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa penerima kuasa tidak hanya mempunyai kekuasaan mewakili tetapi juga memiliki hak mewakili, sehingga hak ini sifatnya dapat dicabut sewaktu-waktu.

Akan tetapi saat ini, telah banyak beredar surat kuasa mutlak, yang ‘melanggengkan’ surat kuasa walaupun si pemberi kuasa telah meninggal. Pemberian kuasa mutlak ini hadir dilatarbelakangi banyaknya pemberian kuasa yang dilakukan dalam rangka suatu perjanjian sehingga tanpa adanya kuasa tersebut kepentingan penerima kuasa akan sangat dirugikan.

Namun Instruksi Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang mulai diberlakukan sejak 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah jo. Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584<sup>47</sup> yang sekarang telah dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melarang adanya kuasa mutlak, karena kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Pembuatan kuasa mutlak ini sebelumnya banyak disalah gunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain kuasa mutlak dijadikan sebagai jual beli terselubung, dimana didalam klausul kuasa mutlak tersebut selalu dicantumkan “kuasa tidak dapat dicabut kembali” dan penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud.

Akan tetapi apakah kuasa mutlak tersebut diperbolehkan? Karena pemberian kuasa memiliki unsur sebagai perjanjian, maka pemberian kuasa

---

47

Not-erd, *Pemberian Kuasa dan Kuasa Mutlak*, <<http://akta-online.com/main/index.php>>, diakses tanggal 31 Mei 2010.

seperti halnya perjanjian menganut system terbuka atau asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHP), berarti pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Berkenaan dengan hal tersebut Pasal 1814 KUHP menyatakan bahwa : si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya, yang berarti kuasa tetap dapat ditarik apabila ada suatu alasan misalnya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Namun jika tidak, maka kuasa mutlak tetap diakui keberadaannya.

Jadi pemberian kuasa mutlak ini dibenarkan dengan syarat :

- a. Pemberian kuasa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah;
- b. Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa;<sup>48</sup>
- c. Klausul kuasa ini khusus dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Hal yang sama tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik yang sekarang disebut dengan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal ini hanya bersifat sementara sampai hutangnya lunas.<sup>49</sup> Artinya selama pemberian kuasa tersebut tidak terpisahkan dari perjanjian dengan alas hukum yang sah, pemberian kuasa tersebut tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

---

48

Sie-Infokum-Ditama Binbangkum, *Surat Kuasa*, <<http://jdih.bpk.go.id/informasihukum/surat-kuasa>>, diakses tanggal 10 May 2010.

49

Nelly Sriwahyuni Siregar, "Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)," (Thesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2008), hal. 39.