

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM**

#### **A. Tinjauan Tentang Hukum**

##### **1. Pengertian Hukum**

Hukum banyak sekali seginya dan luas sekali cakupannya karena hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat, tidak hanya masyarakat suatu bangsa tetapi juga masyarakat dunia yang selalu mengalami perkembangan dan perubahan terus menerus. Perkembangan sejarah kehidupan umat manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan tentang apa yang di maksud dengan hukum dari masa kemasa, sebelum manusia mengenal undang - undang hukum identik dengan kebiasaan dan tradisi yang menjadi pedoman dalam kehidupan. Pertanyaan tentang apa itu hukum merupakan pertanyaan yang memiliki jawaban yang lebih dari satu sesuai dengan pendekatan apa yang dipakai oleh karna itu hukum pada hakekatnya bersifat abstrak.

Terlepas dari penyebab intern, yaitu keabstrakan hukum dan keinginan hukum untuk mengatur hampir seluruh kehidupan manusia, kesulitan pendefinisian juga bisa timbul dari factor eksteren hukum, yaitu factor bahasa itu sendiri. Jangankan hukum yang memang bersifat abstrak sesuatu yang konkritpun sering sulit untuk di defenisikan.

Faton memandang bahwa hukum dapat didefenisikan dengan memilih satu dari 5 kemungkinan di bawah ini yaitu :

1. Sesuai sifat – sifatnya yang mendasar, logis, relijius, atau pun etis.

2. Menurut sumbernya, yaitu kebiasaan, preseden, atau undang – undang.
3. Menurut efeknya di dalam kehidupan masyarakat.
4. Menurut metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya.
5. Menurut tujuan yang ingin di capainya.

Berikut akan disebutkan beberapa defenisi hukum menurut para pakar :

1. Ceorg Frenzel yang berpaham sosiologi, “ hukum hanya merupakan suatu rechtgewohnheiten. ”
2. Holmes yang berpaham realis, hukum adalah apa yang diramalkan akan diputuskan oleh pengadilan.
3. Paul Bohannon yang berpaham antropologis, hukum merupakan himpunan kewajiban yang telah di lembagakan dalam pranata hukum.
4. Karl Von Savigni yang berpaham Historis, Keseluruhan hokum sungguh – sungguh terbentuk melalui kebiasaan dan perasaan kerakyatan yaitu melalui pengoperasian kekuasaan secara diam – diam.
5. Emmanuel Kant yang berpaham hukum alam, hukum adalah keseluruhan kondisi kondisi dimana terjadi kombinasi antara keinginan pribadi seseorang dengan keinginan pribadi orang lain sesuai dengan hukum umum tentang kemerdekaan.

6. Hans Kelsen yang berpaham positivis, hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap tingkah laku manusia dengan demikian beberapa rumusan defenisi diatas yang dibuat oleh para ahli untuk melukiskan apa yang dimaksud dengan hukum. Selain itu masih banyak lagi defenisi-defenisi hukum yang berbeda-beda akan tetapi kalau diperhatikan defenisi-defenisi atau pengertian-pengertian hukum tersebut, satu hal adalah pasti bahwa hukum itu berhubungan dengan manusia dalam masyarakat.

## 2. Tujuan Hukum

Dalam merumuskan apa yang menjadi tujuan hukum, para ahli menegemukakan pendapat yang berbeda-beda, yang akan diuraikan beberapa di antaranya di bawah ini :

- a. Menurut teori etis, hukum hanya semata mata bertujuan mewujudkan keadilan. Teori ini pertama kali dikemukakan oleh filsuf Yunani, Aristoteles dalam karyanya *Ethica Nicomachea* dan *Rhetorika* yang menyatakan bahwa hukum mempunyai tugas yang suci yaitu memberi kepada setiap orang yang ia berhak menerimanya.
- b. Menurut teori utilities, teori ini diajarkan oleh Jeremy Bentham bahwa hukum bertujuan mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah saja. Pendapat ini di titik beratkan pada hal-hal yang berfaedah bagi orang banyak dan bersifat umum tanpa memperhatikan soal keadilan. Menurut bentham hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan, karenanya maksud manusia

melakukan tindakan adalah untuk mendapatkan kebahagiaan yang sebesar besarnya dan mengurangi penderitaan. Baik buruknya tindakan diukur dari baik buruknya akibat yang di hasilkan tindakan itu. Suatu tindakan dinilai baik jika tindakan itu menghasilkan kebaikan sebaliknya, dinilai buruk jika mengakibatkan keburukan ( kerugiaan ).

- c. Teori yuridis dogmatik adalah teori yang bersumber dari pemikiran positivitis di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, hanyalah sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum, kepastian hukum itu di wujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum. Menurut penganut teori ini, meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil dan tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas anggota masyarakat, hal itu tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum dapat terwujud.

### **3. Sistem Hukum**

Berbicara tentang hukum sebagai sebuah sistem, diawali dengan pembicaraan tentang sistem itu sendiri. Pemahaman yang umum mengenai sistem mengatakan bahwa suatu sistem adalah suatu kesatuan yang bersifat kompleks, yang terdiri dari bagian - bagian yang berhubungan satu sama lain.

Smith dan Taylor mendefinisikan sistem sebagai suatu kumpulan komponen - komponen yang berinteraksi dan bereaksi antar atribut komponen – komponen untuk mencapai suatu akhir yang logis sedangkan John Burch

mendefinisikan sistem sebagai suatu kumpulan dari objek - objek dan ide - ide yang saling berhubungan dan di perintahkan untuk mencapai sasaran atau tujuan bersama Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa sistem hukum merupakan satu kesatuan yang terdiri dari unsur – unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut.

Menurut Lawrence Meir Friedman komponen sistem hukum terdiri atas kultur hukum, substansi hukum, dan struktur hukum, kultur hukum adalah budaya hukum masyarakat, substansi hukum artinya materi hukum yang termuat dalam perundang undangan dan struktur hukum berarti lembaga pelaksana hukum 30Fuller meletakkan ukuran apakah kita suatu saat dapat berbicara mengenai adanya suatu sistem hukum dalam delapan asas yang dinamakannya principles of legality yaitu :

1. Suatu sistem hukum harus mengandung peraturan – peraturan.
2. Peraturan – peraturan yang telah dibuat itu harus di umumkan.
3. Tidak boleh ada aturan yang berlaku surut, oleh karena apabila yang demikian itu ditolak, mak peraturan itu tidak bisa dipakai untuk menjadi pedoman tingkah laku.
4. Peraturan – peraturan harus disusun dalam rumusan yang bisa di mengerti
5. Suatu sistem tidak boleh mengandung peraturan-peraturan yang bertentangan satu sama lain.
6. Peraturan – peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Tidak boleh ada kebiasaan untuk sering mengubah peraturan sehingga menyebabkan seorang akan kehilangan orientasi.
8. Harus ada kecocokan antara peraturan yang di undangkan dengan pelaksanaanya sehari hari.

Fuller sendiri mengatakan, bahwa kedelapan asas yang di ajukannya itu sebetulnya lebih dari sekadar persyaratan bagi adanya suatu sistem hukum, melainkan memberikan pengkualifikasian terhadap sistem hukum sebagai sistem hukum yang mengandung suatu moralitas tertentu.

## **B. Tinjauan Tentang Surat Kuasa Dan Kuasa Jual**

### **1. Tinjauan Tentang Surat 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.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>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.

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.

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 diterjemahkan dalam bahwa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “Kuasa”.<sup>32</sup>

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.<sup>33</sup>

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 dari pada persetujuan itu.

Kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. 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.<sup>34</sup>

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.<sup>35</sup>

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa

---

<sup>32</sup>Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hal. 469.

<sup>33</sup>Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, Hal. 3

<sup>34</sup>Ibid, Hal. 3

<sup>35</sup>.Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, Hal. 68.

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 (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (een zaak) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.

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.<sup>36</sup>

## **2. Hak dan Kewajiban Pihak-pihak**

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

---

<sup>36</sup>Komar Andasmita, Ibid, hal. 472.

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

### 3. 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.

### 4. Tinjauan Tentang Surat Kuasa Jual

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 contract*.<sup>37</sup>

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 mewakili di dalam membela kepentingannya.

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

Perwakilan tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara atau perundang-undangan lainnya. Doktrin membagi sumber perwakilan pada undang-undang, perjanjian dan organik. Perwakilan karena undang-undang terjadi di luar

---

<sup>37</sup>Herlian budiono Ibid, Hal. 68.

kehendak pihakpihak yang berkaitan, misalnyaayah 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.<sup>38</sup>

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 di dalam KUHPerd data 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 KUHPerd data.

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 dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:

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

---

<sup>38</sup>Ibid hal 68

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 perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Kuasa Menjual adalah:

1. Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa hadir dihadapan Notaris dan menandatangani Akta Kuasa;
2. Para Pihak menunjukan:
  - a. Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat.
  - b. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat.
  - c. 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:

- a. Luas Tanah;
- b. Nomor Sertipikat tanah;
- c. Uraian surat ukur/gambar situasi;
- d. 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:

1. bahwa penerima kuasa akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan harga yang ditentukan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa;
2. bahwa penerima kuasa dapat memakai syarat-syarat atau ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa;
3. Penerima kuasa berhak untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan atau penglepasan hak dan menandatangani;
4. Menerima harga penjualan dan atau ganti rugi dan memberikan tanda terima yang sah;
5. Dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk tercapainya tujuan dari pemberian kuasa menjual tersebut.

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.

#### **5. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum bagi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Kuasa Jual**

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 kuasa 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 mengingatkannya 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:

1. persetujuan
2. memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa
3. atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Dengan demikian unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 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 KUHPerdara);
- c. Penerima kuasa wajib memberikan laporan tentang pelaksanaan kuasa (Pasal 1802 KUHPerdara);
- 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:

1. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. 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".

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.

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.

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 KUHPperdata.

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 pertanggungjawaban 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 pertanggungjawaban 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.

### **C. Tinjauan Tentang Broker**

Dalam pengertian umum, seorang broker membeli dan menjual saham dan surat berharga lainnya di pasar modal. Seorang beroker berusaha untuk memaksimalkan keuntungan dari transaksi tersebut sehingga klien dapat memperoleh keuntungan sebesar mungkin. Pada saat klien menyewa seorang

broker, klien meyakini bahwa broker tersebut memiliki pengetahuan mengenai pasar modal, pengetahuan yang diperoleh terutama berdasarkan pengalamannya sehari-hari.

Dalam konteks PM, peran pekerja sosial sebagai broker tidak jauh berbeda dengan peran broker di pasar modal. Seperti halnya di pasar modal, dalam PM terdapat klien atau konsumen. Namun demikian, pekerja sosial melakukan transaksi dalam pasar lain, yakni jaringan pelayanan sosial. Pemahaman pekerja sosial yang menjadi broker mengenai kualitas pelayanan sosial di sekitar lingkungannya menjadi sangat penting dalam memenuhi keinginan kliennya memperoleh “keuntungan” maksimal.

Dalam proses pendampingan sosial, ada tiga prinsip utama dalam melakukan peranan sebagai broker:

1. Mampu mengidentifikasi dan melokalisir sumber-sumber kemasyarakatan yang tepat.
2. Mampu menghubungkan konsumen atau klien dengan sumber secara konsisten.
3. Mampu mengevaluasi efektifitas sumber dalam kaitannya dengan kebutuhan-kebutuhan klien.

Prinsip-prinsip tersebut sesuai dengan makna broker seperti telah dijelaskan di muka. Peranan sebagai broker mencakup “menghubungkan klien dengan barang-barang dan jasa dan mengontrol kualitas barang dan jasa tersebut. Dengan demikian ada tiga kata kunci dalam pelaksanaan peran sebagai broker, yaitu: menghubungkan (*linking*), barang-barang dan jasa (*goods and services*) dan pengontrolan kualitas (*quality control*). Parsons, Jorgensen dan Hernandez menerangkan ketiga konsep di atas satu per satu:

Linking adalah proses menghubungkan orang dengan lembaga-lembaga atau pihak-pihak lainnya yang memiliki sumber-sumber yang diperlukan. Linking juga tidak sebatas hanya memberi petunjuk kepada orang mengenai sumber-sumber yang ada. Lebih dari itu, ia juga meliputi memperkenalkan klien dan sumber referal, tindak lanjut, pendistribusian sumber, dan meenjamin bahwa barang-barang dan jasa dapat diterima oleh klien.

Goods meliputi yang nyata, seperti makanan, uang, pakaian, perumahan, obat-obatan. Sedangkan services mencakup keluaran pelayanan lembaga yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan hidup klien, semisal perawatan kesehatan, pendidikan, pelatihan, konseling, pengasuhan anak.

Quality Control adalah proses pengawasan yang dapat menjamin bahwa produk-produk yang dihasilkan lembaga memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan. Proses ini memerlukan monitoring yang terus menerus terhadap lembaga dan semua jaringan pelayanan untuk menjamin bahwa pelayanan memiliki mutu yang dapat dipertanggungjawabkan setiap saat.

Menurut pasal 123 HIR, surat kuasa istimewa dapat diberikan dalam bentuk surat yang sah R. Soesilo, menafsirkan dalam bentuk akta otentik (akta notaris) oleh karena itu agar pemberian kuasa istimewa sah menurut hukum, harus dibuat didalam akta notaris.

Kuasa perantara atau disebut juga (*agent*). Kuasa ini dikonstruksi berdasarkan pasal 1792 KUHperdata, dan pasal 62 KUHD yang dikenal dengan agen perdagangan (*comercial agency*) atau makelar. Disebut juga *broker* dan *factor*, tetapi sering disebut “perwakilan dagang”.

Dalam hal ini, pemberi kuasa sebagai principal memberi perintah (*instruction*) kepada pihak kedua dalam kedudukannya sebagai agen atau perwakilan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ke tiga.

Menurut undang-undang surat dapat dibagi dalam surat – surat akta dan surat – surat lain. surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu di tanda tangani surat akta dapat dibagi dengan surat akta resmi (*authentiek*) dan surat – surat akta dibawah tangan (*onderhands*).

Pasal 1874 KUHperdata menjelaskan tulisan atau akta dibawah tangan akta yang ditanda tangani oleh perantara atau didepan pejabat umum.

Kebenaran suatu akta adalah ada tanda tangannya. Menurut emmy pangaribuan simanjuntak (1981:20) mengemukakan suatu tulisan menjadi akta, haruslah ditanda tangani makelar diatur didalam pasal 62 KUHD. Dan pasal 64 KUHD. Pasal 62 KUHD. Makelar adalah seorang perantara yang diangkat oleh gubernur jendral (sekarang presiden) atau oleh orang pembesar yang oleh gubernur jenderal telah dinyatakan berwenang untuk itu.

Pasal 64 pekerjaan makelar terdiri dari mengadakan pembelian dan penjualan untuk majikan atas barang–barang dagangan, kapal – kapal, saham – saham dalam dana umum dan efek lainnya dan obligasi, surat - surat wesel, surat – surat order dan surat- surat dagang lainnya, menyelenggarakan diskonto, asuransi perkreditan dengan jaminan kapal dan pemuatan kapal, perutangan uang dan lain sebagainya.

Dalam hal ini pasal 62 dan 64 KUHD makelar seraya mendapat upah atau provisi tertentu. Atas amanat dan nama orang-orang dengan siapa ia tak mempunyai sesuatu hubungan yang tetap. Dalam hal ini bisa juga ditarik kesimpulan makelar adalah seorang yang mempunyai perusahaan dengan tugas menutup persetujuan – persetujuan atas perintah dan atas nama orang – orang dengan siapa ia tidak mempunyai pekerjaan tetap, dengan memperoleh upah tertentu atau provisi.

Makelar adalah seorang pekerja perantara yang diangkat oleh penjabat yang berwenang untuk itu dan menyelenggarakan perusahaan dengan melakukan pekerjaan atas nama amanat orang lain dengan mendapatkan upah atau provisi tertentu.

Hak dan kewajiban principal agent adalah menyangkut hak dan kewajiban masing – masing pihak. Apa yang menjadi hak dan kewajiban principal maupun agen sangat bergantung pada jenis pedagang perantara masing – masing dan perjanjian diantara kedua belah pihak.

#### **D. Tinjauan Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

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

Menurut Pasal 1313 KUHPperdata, 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.”<sup>39</sup>

R. Subekti merumuskan pengertian sebagai suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>40</sup>

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

---

<sup>39</sup>R. Wiryono Prododikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Cet. VII, Bandung, Sumur,1987, hal. 7.

<sup>40</sup>R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT. Intermasa, 1963, hal 1.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>41</sup>

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

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 (*onrechmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- b. Pengertian perjanjian dalam pasal ini terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan 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.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung, Bina Cipta, 1979, hal. 49.

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hal 78.

Berdasarkan alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian menjadi : “Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”. Dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak
3. Ada tujuan yang akan dicapai
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
5. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian
6. 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. 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 KUHPerdara). Pasal 1317 KUHPerdara menyebutkan bahwa para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga (*beding tenbehoeve van derden*).

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara, apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang itu dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Beralihnya hak kepada ahli waris adalah akibat peralihan dengan alas hak umum (*onder*

*algemene titel*) yang terjadi pada ahli warisnya.<sup>43</sup>KUHPerdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
3. Pihak ketiga.

### **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.

Ahmadi Miru mengelompokan asas-asas hukum kontrak, yaitu asas konsensualisme, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat ,asas keseimbangan,asas moral asas kepatutan, asas kebiasaan, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas *pacta sun servanda*, asas berlaku suatu perjanjian :<sup>44</sup>

### **4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian**

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

---

<sup>43</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1994, hal. 22

<sup>44</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hal. 3 – 7.

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

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 KUHPerdara 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 bumi putra. 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 Tahun 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 sejauh mana 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 ketidak cakapan orang-orang yang belum dewasa,

orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan dan perempuan-perempuan yang bersuami dengan siapa mereka telah membuat suatu perjanjian".

## 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 bahwa 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 tata cara/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 tata cara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penanda tanganan 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.

Mahkamah Agung di dalam putusannya tanggal 29 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 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 in pandgeving warden aangegaan" (Perjanjian semacam itu (janji untuk menjual secara di bawah tangan) tidak dapat diberikan pada saat gadai diberikan).

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 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 ipsa* 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 auri*, 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 perjanjian, 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

sertai 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.

### **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).

Hal ini berarti bahwa para pihak harus menati perjanjiannya itu sama dengan ia mentati 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).

Selain itu dalam Pasal 1339 KUHPdata menyebutkan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk halhal 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.

## 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.

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

1. Karena keadaan debitur baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya.
2. 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.*

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

Dalam hal ini 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 :

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Dalam perjanjian timbal balik (*bilateral*), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).

- 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 KUHPerdara).

Masalah sanksi hukum sebagai akibat dari wanprestasi, Pasal 1367 KUHPerdara 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 :

1. Pemenuhan perikatan,
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian,
3. Menuntut ganti kerugian saja,
4. Pembatalan perjanjian lewat hakim,
5. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan kerugian.

## 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 KUHPerdara. Perikatan-perikatan hapus dengan cara-cara sebagai berikut :

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang;
- e. Karena perjumpaan utang dan kompensasi;
- f. Karena percampuran utang;
- g. Karena pembebasan utang;
- h. Karena musnahnya barang yang terutang;
- i. Karena kebatalan atau pembatalan;
- j. Karena berlakunya suatu syarat batal;
- k. Karena lewatnya waktu.

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

- a. Ditetapkan 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 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 sewamenyewa.
- e. Persetujuan hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan dari para pihak.

## E. Tinjauan Tentang Perikatan

### 1. Perikatan

Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa belanda yaitu “verbentenis” istilah perikatan ini lebih umum digunakan dalam literatur hukum di indonesia. Perikatan artinya hal yang mengikat itu menurut kenyataannya dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli barang.

Jika dirumuskan perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa, atau keadaan. Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (*Law of property*) dalam hukum keluarga (*Family Law*) dalam hukum pribadi (*personal Law*). Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini dapat disebut perikatan dalam arti luas.

Perikatan yang terdapat dalam bidang hukum tersebut diatas dapat dikemukakan contohnya seperti dala bidang hukum kekakayaan, modalnya perikatan jual beli, sewa menyewa, wakil tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), pembayaran tanpa hutang, perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain dan sebagainya.<sup>45</sup>

### 2. Macam- Macam Perikatan

Dalam kenyataanya ada beberapa macam perikatan yang dikenal dalam masyarakat menurut syarat yang ditentukan oleh pihak- pihak, atau menurut jenis prestasi yang harus dipenuhi, atau menurut jumlah subyek yang terlibat dalam perikatan itu.

---

<sup>45</sup>Djawahir Hejazziey, dkk, *Hukum Perikatan* (Jakarta: FHS UIN, 2001), hlm 1-8

1. Perikatan bersyarat, perikatan yang timbul dari perjanjian dapat berupa perikatan murni dan perikatan bersyarat.
2. Perikatan dengan ketetapan waktu
3. Perikatan alternative
4. Perikatan tanggung menanggung
5. Perikatan yang dapat dan tidak dapat dibagi
6. Perikatan dengan ancaman hukuman
7. Perikatan wajar

### 3. Hapusnya Perikatan

Menurut ketentuan pasal 1381 KUHPdt, ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu:

- a) Karena pembayaran
- b) Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c) Karena adanya pembaharuan hutang
- d) Karena percampuran hutang
- e) Karena adanya pertemuan hutang
- f) Karena adanya pembebasan hutang
- g) Karena musnahnya barang yang terhutang
- h) Karena kebatalan atau pembatalan
- i) Karena berlakunya syarat batal
- j) Karena lampau waktu

### 4. Teori Perikatan

Kata perikatan diatur dalam pasal 1233 KUHPerdota yang berbunyi “Perikatan, lahir suatu persetujuan atau karena Undang-Undang”. Di dalam pasal tersebut tidak memberikan definisi perikatan secara jelas. Namun, secara garis besar menerangkan bahwa perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjukkan pada hubungan hukum dalam lapangan harta

kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak yang terlibat dalam hukum tersebut.<sup>46</sup> Sesuai yang disebutkan dalam pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi:

“Perikatan ditunjukkan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Oleh karenanya perikatan tersebut mengakibatkan suatu persetujuan antara pihak yang satu dengan yang lainnya. Pengertian persetujuan adalah suatu perbuatan, berdasarkan kata sepakat antara dua atau lebih pihak untuk mengadakan akibat-akibat hukum yang diperkenankan atau dengan kata lain suatu persetujuan adalah suatu perjanjian yang mengakibatkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban.<sup>47</sup>

Pasal 1233 KUH Perdata memang tidak memberikan definisi secara rinci mengenai pengertian perikatan tersebut, namun berdasarkan sedikit uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengakibatkan hak dan kewajiban bagi pihak yang mengikatnya. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1233 KUHPerdata yang bahwa hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak, sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, dan sebagai akibat perintah perundang-undangan,<sup>48</sup> dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai perbuatan hukum. Yang disengajak atau tidak, serta dari suatu peristiwa hukum, atau bahkan daru suatu keadaan hukum. Peristiwa hukum

---

<sup>46</sup>Kartini Muljadi,gunawan widjaja,*Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta:Rajawali Pers,2014),hlm.1

<sup>47</sup>Mashudi,Mohammad Chaidir Ali,*Bab-Bab Hukum Perikatan Pengertian-Pengertian Elementer*,(Bandung:CV.Mandar Maju,1995),hlm,56

<sup>48</sup>Kartini Mulyadi,Gunawan Widjaya,*Perikatan pada Umumnya*,(Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2004).hlm17

yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam putusan pengadilan yang bersifat menghukum atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seseorang pada ahli warisnya.<sup>49</sup>

Subekti memberikan defenisi dari perikatan sebagai suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.<sup>50</sup>

Seperti yang sudah diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara, lahirnya perikatan ada 2 (dua) yaitu perikatan yang lahir karena kontrak dan perikatan yang lahir karena undang-undang dengan penjelasan sebagai berikut.

- a. Perikatan yang lahir karena undang-undang.

Dalam Pasal 1352 KUHPerdara telah dijelaskan bahwa:

“Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-undang atau dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”

Kitab undang-undang hukum perdata membagi perikatan yang lahir dari undang-undang ini menjadi perikatan yang lahir karena undang-undang saja, dan perikatan yang lahir karena undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia. Untuk perikatan yang lahir dari undang-undang disertai dengan perbuatan manusia, terbagi atas perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang dan perbuatan yang diperbolehkan oleh undang-undang.

---

<sup>49</sup>*Ibid*

<sup>50</sup>Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*.(Jakarta,Pustaka Sinar Harapan,1996)hlm.26

b. Perikatan yang lahir karena perjanjian

Perikatan lahir dari perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata, yaitu:

“Suatu perbuatan yang dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih”.

Tindakan atau perbuatan yang menciptakan perjanjian berisi pernyataan kehendak antara para pihak, akan tetapi meskipun Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah tindakan atau perbuatan, tindakan yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan atau perbuatan hukum, sebab tidak semua tindakan atau perbuatan mempunyai akibat hukum.

Menurut Salim HS mengungkapkan pendapat terkait dengan perjanjian, didalam bukunya menyebutkan beberapa perjanjian atau kontrak yang meliputi:

1. Perjanjian menurut sumber hukumnya

Perjanjian berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga yaitu hukum perkawinan dan perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik.

2. Perjanjian menurut namanya

Penggolongan ini didasarkan pada nama perejanjian yg tercantum di dalam Pasal 1319 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa terdapat dua macam perjanjian menurut namanya, yaitu kontrak nominat adalah kontrak yang dikenal dalam KUHPerdata. Yang termasuk dalam kontrak

nominat adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan hutang, perdamaian sedangkan kontrak innominat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam KUHPperdata. Yang termasuk dalam kontrak innominal adalah lesing, beli sewa, franchise, joint venture, kontrak karya, keagenan, production sharing, dan lain-lain.

3. Perjanjian menurut bentuknya

Sebagaimana yang diatur didalam KUHPperdata maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian secara lisan dan tertulis. Perjanjian secara lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUH Perdata), sedangkan perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata. Nyata dalam artian bahwa perjanjian tersebut berwujud karena terdapat hitam diatas putih.

4. Perjanjian timbal balik

Perjanjian penggolongan ini dapat dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual, beli, dan sewa menyewa.

5. Perjanjian Cuma-Cuma

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian Cuma-Cuma merupakan

perjanjian, yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak Contohnya hadiah dan pinjam pakai.

6. Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan dan perjanjian abligatoir. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik. Sedangkan perjanjian abligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

7. Perjanjian dari aspek larangannya

Perjanjian ini berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentang dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, ini disebabkan perjanjian ini menanggung praktek monofli dan atau persaingan tidak sehat.

Berdasarkan pendapat Halim H.S yang menggolongkan perjanjian di atas maka jenis atau penggolongan yang paling asasi adalah perjanjian berdasarkan namanya, yaitu nominaat dan innominaat. Dari kedua perjanjian ini maka lahirlah perjanjian-perjanjian jenis lainnya, seperti segi bentuknya, sumbernya maupun dari aspek hak dan kewajiban. Misalnya, perjanjian jual beli maka lahirlah perjanjian konsensual, obligator dan lain-lain.