

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemberian kuasa secara sosiologis, dapat dikatakan sebagai lembaga yang terbentuk didalam kehidupan kemasyarakatan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan yang disahkan negara atau dalam undang-undang. Sebagai suatu lembaga, pemberian kuasa dapat disejajarkan dengan hak milik, jual beli, dan lain-lain yang kesemuanya itu tumbuh sebagai suatu kebiasaan yang ada dalam masyarakat.

Menurut Mac Iver dan Page¹, kebiasaan merupakan perikelakuan yang diakui dan diterima masyarakat. Apabila kebiasaan tersebut tidak semata-mata dianggap sebagai cara berperilaku saja, akan tetapi bahkan diterima sebagai norma pengatur, maka disebut kebiasaan tadi sebagai mores atau tata kelakuan. Tata kelakuan mencerminkan sifat hidup dan kelompok manusia yang dilaksanakan sebagai alat pengawas, secara sadar maupun tidak sadar oleh masyarakat terhadap anggota-anggotanya.

Perkembangan selanjutnya, khususnya pada saat sekarang ini kegiatan manusia semakin berkembang, yang terlihat dari bentuk-bentuk hubungan hukum dengan cara membuat suatu perjanjian, yang sering kali mencantumkan klausula kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki. Pemberian kuasa merupakan

¹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 195-198.

perbuatan hukum yang banyak dijumpai dalam masyarakat, selain itu pemberian kuasa adalah perbuatan yang mendasar sekali dan penting dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum, dalam hal seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya, guna melaksanakan segala sesuatu yang merupakan kepentingan si pemberi kuasa, dalam segala hal, termasuk dalam hubungan-hubungan dengan pihak lain selain kuasanya.

Secara teoritis, pemberian kuasa diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menjelaskan bahwa pemberian kuasa disebutkan secara tersirat dan konkritnya disebut sebagai bantuan hukum.

Mengutip pendapat dari K. Smith Dan D.J. Keenam, Santoso Poedjosoebroto, bahwa bantuan hukum atau legal aid diartikan sebagai yang sederhana, cepat dan biaya ringan.² Pemberian kuasa juga diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, atau dalam titel XVI Buku ke III.

Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas sekali, akan tetapi semua itu tidak akan dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa dalam praktek yang dituangkan dalam akta notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli khususnya mengenai bidang tanah. Akta tersebut

² *Ibid.*, hlm. 21.

yang dimaksud atau yang lebih dikenal dengan akta “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli “.

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat, karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat. Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab. Berdasarkan sifat perjanjiannya³, maka pemberian kuasa dapat merupakan pemberian kuasa umum, maupun pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Sedangkan pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, artinya untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan. Demikian terbaca dalam Pasal 1795 KUH-Perdata.

Maksud dan tujuan dari perkembangan selanjutnya pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1795 KUH-Perdata tersebut mengalami pergeseran. Adapun pergeseran yang dimaksud, adalah batasan-batasan yang ditetapkan dalam Pasal 1796 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan, dan Pasal 1797 KUH-Perdata yang juga menyebutkan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, tidak selalu harus diindahkan, demikian pula

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 143.

batasan-batasan yang lain yaitu Pasal 1813 KUH-Perdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa dapat disimpangi. Dan pergeseran inilah yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa sebagai kuasa mutlak.

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli. Demikian pemberian kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli, dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri.

Pemberian kuasa mutlak khususnya terhadap tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan Pasal 37 jo. Pasal 38 jo. Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak.

Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut :

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak

milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- 2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

- 1) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untuk membuat akta:
 - a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
 - b) Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2. Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak,

dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikad baik.

Hal ini sesungguhnya notaris mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, terutama berkaitan dengan klausul pemberian kuasa mutlak, yang dalam hal ini akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Tugas dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Terdapat larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut antara lain adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang :

- a. Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;

- b. Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak mempunyai 3 (tiga) unsur, yaitu :

1. Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah;
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; dan
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah.

Pemberian suatu kuasa mutlak dapat menimbulkan konflik diantaranya:

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak.
Hal ini disebabkan karena bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa/pembeli.
2. Penyalahgunaan klausul kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali.
Kekuatan pemberian kuasa walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa/penjual dan ini sangat merugikan pihak penjual karena tidak bisa berbuat apa-apa. Hal ini

juga merupakan perbuatan melanggar hukum dari penerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

Hal yang perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa “ yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya. Dimana hal ini telah 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 membebankan 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.

Perjanjian Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa di dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri, dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang. Dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian jual beli yang dibuat secara notaril dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama atau karena letak tanah diluar wilayah kerja notaris, dengan

ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substansi untuk menjaga peluang yang menyimpang.

Syarat mutlak sahnya perjanjian yang harus ada dalam perjanjian pemberian kuasa adalah persetujuan para pihak untuk melakukan perjanjian pemberian kuasa, maka dalam hal ini peranan Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penjelasan akibat hukum dari tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada para pihak. Untuk menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari agar tercipta suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Sehubungan dengan kasus yang menjadi objek analisis dalam penelitian tesis ini, Tergugat II selaku pembeli dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh para Tergugat I selaku penjual kepada penyidik kepolisian berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), di mana dasar dan alasan pengajuan laporan bahwa para Tergugat I bermaksud menguntungkan dirinya sendiri dengan cara menipu Tergugat II agar mau membeli tanah objek dalam Perjanjian Jual Beli No. 172/KJ/2007 tanggal 5 November 2007, dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah tersebut.

Berdasarkan hal itu, maka dari uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, penulis tertarik menulis permasalahan tersebut dalam tesis ini dengan judul

”AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBELUM DIBUAT AKTA JUAL BELI”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka, peneliti merumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli ?
2. Hambatan apa yang muncul terhadap pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli ?
3. Bagaimana solusi adanya hambatan yang muncul terhadap pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan dalam tesis ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli;
2. Untuk mengkaji dan menganalisis hambatan yang muncul terhadap pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli;

3. Untuk mengkaji dan menganalisis solusi adanya hambatan yang muncul terhadap pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli.

D. Manfaat Penelitian

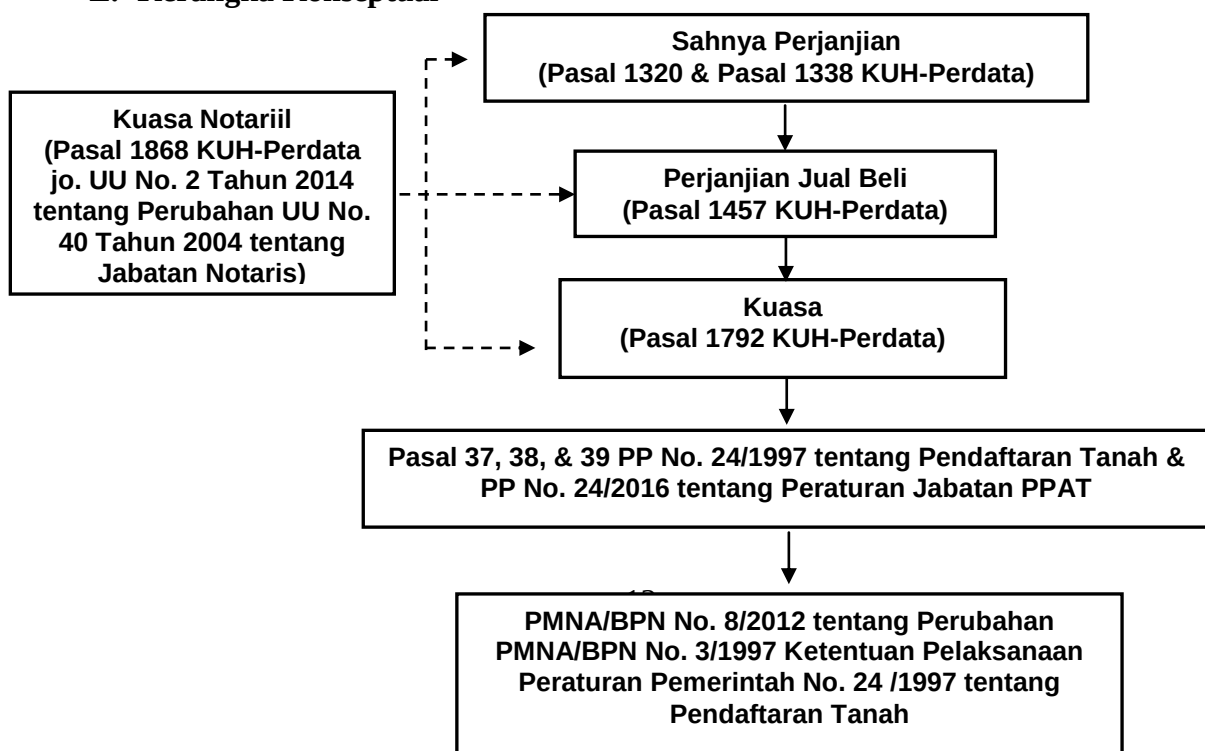
a. Manfaat Teoritis

Agar dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan studi ilmu hukum serta menambah bahan kepustakaan ilmu hukum khususnya tentang pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli.

b. Manfaat praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi mereka yang ingin mendalami masalah perjanjian pengikatan jual beli dengan pemberian klausula mutlak.

E. Kerangka Konseptual



Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:

- a. Teori kehendak (*Wils Theory*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- b. Teori pernyataan (*Utlings Theory*), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- c. Teori kepercayaan (*Vertrouwens Theory*), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Menurut ketentuan Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan.

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi : “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat”

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Jadi syarat sahnya perjanjian meliputi:⁴

1. Syarat subyektif
 - a. Terjadinya kesepakatan secara bebas diantaranya para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian (kesepakatan bebas)

Menurut ketentuan yang diatur dalam KUH perdata dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas di anggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh pihak kecuali dapat di buktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

⁴ *Ibid*, hlm.93.

Kesepakatan bebas diantara para pihak ini pada prinsipnya adalah pengejawantahan dari asas konsensualitas dimana pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah para pihak mencapai kesepakatan. Meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata. Sehingga asas konsensualitas merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

b. Kecakapan Untuk Bertindak

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subyektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah diantaranya para pihak. Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri, ada beberapa golongan orang oleh Undang-Undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan. Perbuatan hukum, mereka itu orang di bawah umur. Orang di bawah pengawasan dan perempuan yang telah kawin (Pasal 1330 KUH Perdata).

Hal – hal yang berhubungan dengan kecakapan dan kekuasaan dan kewenangan bertindak dalam rangka perbuatan untuk kepentingan diri pribadi orang perorangan diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal

1331 KUH Perdata. Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan – perikatan, jika oleh undang – undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Tidak cakap untuk membuat perjanjian – perjanjian menurut Pasal 1330 KUH Perdata adalah:

1) anak belum dewasa

Pasal 330 KUH Perdata “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

Jadi ketentuan Pasal 330 KUH Perdata memberi arti yang luas mengenai kecakapan bertindak dalam hukum yaitu bahwa :

a) Seorang baru dikatakan dewasa jika ia :

1. Telah berusia 21 tahun; atau
2. Telah menikah;
3. Seorang anak yang sudah menikah tetapi kemudian perkawinannya di bubarkan sebelum ia genap berusia 21 tahun tetap dianggap telah dewasa.

b) Anak yang belum dewasa, dalam setiap tindakannya dalam hukum diwakili oleh :

1. Orang tuanya, dalam hal anak tersebut masih berada dibawah kekuasaan orang tua.
2. Walinya, jika anak tersebut, sudah tidak berada dibawah kekuasaan orang tuanya.

Dengan berlakunya Undang – undang perkawinan No. 1 Tahun 1974 dalam Pasal 50 menyatakan bahwa :

1. Anak yang belum mencapai umur delapan belas tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.
2. Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

2) Orang yang ditaruh dibawah pengampunan

Ketentuan mengenai pengampunan diatur dalam Pasal 433 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampunan, pun jika ia kadang – kadang cakap mempergunakan pikirannya.

Dengan ini berarti keberadaan seseorang dalam pengampunan harus dapat dibuktikan dengan surat penetapan Pengadilan Negeri, yang meliputi tempat kediaman dari orang yang diletakkan dibawah pengampunan.

2. Syarat obyektif.

a. Tentang hal tertentu dalam perjanjian

Diatur di dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdata, KUH Perdata menjelaskan maksud dari hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.” Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlah tidak ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan

Rumusan “pokok perjanjian berupa barang telah ditentukan jenisnya” KUH Perdata menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan, sesuatu bahwa apapun jenis perikatannya, baik perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, KUH Perdata menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan yang tertentu.

b. Tentang sebab yang halal

Suatu yang halal diatur dalam Pasal 1335 sampai Pasal 1337 KUH Perdata, Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan” maksudnya adalah suatu perjanjian⁵ yang tidak memakai suatu causal sebab atau dibuat dengan suatu klasul sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan, dari apa yang diterangkan di atas bahwa hampir tidak ada perjanjian yang tidak mempunyai causal sebab.

Pasal 1336 KUH Perdata, menyatakan bahwa: “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain dari pada yang dinyatakan itu. Perjanjian adalah sah” maksudnya adalah memang pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar di bentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak.

Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Selanjutnya seperti dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya “*Prinsiples of Mercantile Law* (Vol.1) yang dikutip oleh MR. Tirtaamidjaja,

⁵ *Ibid.*, hlm.136

M.H., dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

“Bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.”⁶

Adapun landasan daripada dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun (Diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985 dan dimuat dalam LN.RI tahun 1985 Nomor 75 serta TLN-RI Nomor 3317).
- b. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, tanggal 17 Nopember 1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- c. Pasal 1338 KUH-Perdata mengenai Asas Kebebasan berkontrak.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam praktek, yang terdiri dari 3 bagian pokok yaitu :

1. Komparisi

Dalam komparisi ini sebagaimana biasa dalam suatu akta disebutkan para pihak yang mengadakan perbuatan hukum.

2. Recital/premis.

⁶ MR Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta, 1970, hlm. 24.

Dalam bagian ini disebutkan latar belakang diadakan perjanjian pengikatan jual beli para pihak tersebut yang lain : janji para pihak untuk mengikatkan diri atas perjanjian pengikatan jual beli, bagaimana cara pembayaran obyek jual beli.

3. Pasal demi Pasal.

Dibagian inilah para pihak bebas menentukan banyaknya Pasal sesuai dengan apa yang para pihak sepakati, antara lain mengenai:

- a. Jaminan oleh pihak penjual atas obyek jual beli dan segala sengketa, gugatan, maupun tuntutan dan pihak manapun serta akibat hukum jika terjadi sebaliknya.
- b. Jaminan oleh pihak penjual bahwa obyek jual beli adalah benar kepunyaan pihak penjual.
- c. Janji pihak penjual untuk membantu proses balik nama atas nama pihak pembeli apabila persyaratan telah terpenuhi.
- d. Pemberian kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut agar sertifikat hak atas tanah dapat dibalik nama atas nama pihak pertama oleh instansi yang berwenang dan hak atas tanah tersebut dapat dibalik nama atas nama pihak kedua.
- e. Pelaksanaan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
- f. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli-nya.

- g. Bagaimana apabila pihak Penjual meninggal maka akta tetap menurun kepada para ahli warisnya.
- h. Kewajiban-kewajiban para pihak.
- i. Penanda tangan Akta Jual Beli.
- j. Penyelesaian perselisihan.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

Perjanjian adalah sumber perikatan. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan kewajiban, dimana hak merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut: ⁷

- a. Adanya kaidah hukum. Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.;
- b. Subyek hukum. Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang;
- c. Adanya Prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut:
 - 1) Memberikan sesuatu;
 - 2) Berbuat sesuatu;
 - 3) Tidak berbuat sesuatu;
 - 4) Kata sepakat. Di dalam Pasal 1320 KUHPer ditentukan empat syarat sah nya perjanjian seperti dimaksud diatas, dimana salah satunya adalah kata sepakat (konsensus). Kesepakatan ialah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 1992, hlm. 7-8

- 5) Akibat hukum. Setiap Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.

Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPer adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian.

Teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian nominaat. Di luar KUHPer dikenal pula perjanjian lainnya, seperti kontrak joint venture, kontrak *production sharing*, *leasing*, *franchise*, kontrak karya, beli sewa, kontrak rahim, dan lain sebagainya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian innominaat, yakni perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Keberadaan perjanjian baik nominaat maupun innominaat tidak terlepas dari adanya sistem yang berlaku dalam hukum perjanjian itu sendiri.⁸

Menurut teori hukum perjanjian yang modern bahwa asas itikad baik bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian/kontrak), jadi janji-janji pra perjanjian/kontrak selayaknya mempunyai dampak (akibat) hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut dilanggar/diingkari. Teori hukum perjanjian modern lebih

⁸ *Ibid.* hal 9

cenderung untuk menghapus syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada tercerminnya/terpenuhinya rasa keadilan.

Teori hukum perjanjian yang modern yang mengedepankan asas beritikad baik bahwa pelaksanaan asas itikad baik bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian/kontrak). Teori hukum perjanjian yang modern ini sudah diberlakukan di negara-negara yang menganut sistem hukum "*Civil Law*" seperti Perancis, Belanda dan juga Jerman. Kita ketahui bersama bahwa *Code Civil* Perancis mempengaruhi *Burgelijk Wetboek* Belanda dan selanjutnya berdasarkan asas konkordansi maka *Burgelijk Wetboek* Belanda diadopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia. Pada asas hukum "kebebasan berkontrak" yang tercantum didalam KUHPerdata Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

"Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pada ayat (3) nya mensyaratkan bahwa :

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Menurut teori perjanjian yang klasik sebagaimana juga contoh kasus diatas dan jika Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dihubungkan dengan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata, bahwa "asas itikad baik" dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi "syarat hal tertentu", maka dengan demikian

sebagaimana kasus diatas, mengingat perjanjiannya belum memenuhi syarat hal tertentu, oleh karenanya janji-janji pra kontrak sama sekali tidak berdampak hukum. Akibatnya teori perjanjian yang klasik ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra perjanjian/kontrak atau pada tahap perundingan.

Sebaliknya menurut teori perjanjian yang modern bahwa pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra perjanjian/kontrak atau pada tahap perundingan, hak-haknya juga patut untuk dilindungi, sehingga janji-janji pra perjanjian/kontrak akan berdampak hukum bagi yang melanggarnya. Dalam perkembangan teori hukum perjanjian yang modern ini, dimana asas itikad baik harus sudah ada sejak pada tahap pra perjanjian/kontrak atau tahap perundingan, *Negeri Belanda sudah mengakui dan memberlakukan teori hukum perjanjian yang modern ini sejak tahun 1982 (Vide Arrest Hoge Raad Tanggal 18 Juni 1982).*

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*). Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud: ⁹

1. Asas Kebebasan Berkontrak;

⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 10

2. Asas Konsensualisme;
3. Asas Kepastian Hukum;
4. Asas Itikad Baik;
5. Asas Kepribadian

Dalam menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi Perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUH Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya, asas-asas umum Hukum Perjanjian tersebut antara lain.¹⁰

1). Asas Personalia

Asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi “pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

¹⁰ Kartini Muijadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm 14.

Sesuai dengan asas personalia yang diberikan dalam Pasal 1315 KUH Perdata, masalah kewenangan bertindak seseorang, sebagai individu dapat kita bedakan kedalam¹¹:

a) Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata berlaku baginya secara pribadi;

b) Sebagai wakil dari pihak tertentu. Mengenai Perwakilan ini dapat kita bedakan kedalam:

1) Yang merupakan suatu badan hukum dimana orang perorangan bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga.

2) Yang merupakan Perwakilan yang ditetapkan oleh hukum. Misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua. Kekuasaan wali dari anak di bawah umur dan kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

c) Sebagai Kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa.

2). Asas

Konsensualitas

Asas konsensualitas mempunyai pengertian bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat sah perjanjian lainnya sudah terpenuhi, jadi dengan adanya kata sepakat,

¹¹ *Ibid.*, hlm.17.

perjanjian tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban diantara para pihak.

Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu pokok persoalan tertentu
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.”

3). Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan Kesusilaan baik atau Ketertiban umum.”¹²

4). Perjanjian Berlaku sebagai Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini adalah suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh, yang diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH

¹² *Ibid.*, hlm. 45-46.

Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sebagai perjanjian yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka. Jika salah satu pihak dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian itu (buku III) memperlihatkan bahwa sistem yang dianut pada buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sistem terbuka yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang sesuai dengan apa yang dikehendaki, selama tidak bertentangan dan melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jadi para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian, bilamana dikehendaki. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka agar dapat mengikuti perkembangan masyarakat yang semakin maju, dimana muncul macam-macam perjanjian baru yang sesuai dengan kebutuhan.

Selain asas-asas tersebut di atas, terdapat pula asas hukum perikatan nasional, yaitu : ¹³

1. *Asas Kepercayaan;*

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian harus memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka di belkang hari.

2. *Asas Persamaan Hukum;*

Asas ini adalah bahwa subyek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras.

3. *Asas Keseimbangan;*

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik;

4. *Asas Kepastian Hukum;*

¹³ Lokakarya *Hukum Perikatan* yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, 17-19 Desember 1985

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

5. *Asas Moral;*

Asas ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dari *Zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan hukum dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu factor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

6. *Asas Kepatutan;*

Asas ini tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

7. *Asas Kebiasaan;*

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. *Asas Perlindungan;*

Asas ini mengandung arti bahwa antara debitur dengan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada pada pihak yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan bagi para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak. Jadi kesimpulannya bahwa Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian sehingga perjanjian yang mereka buat merupakan undang-undang bagi mereka untuk dilaksanakannya.

Upaya memahami dan membentuk suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHP, yakni syarat subjektif: adanya kata sepakat untuk mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, sedangkan syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Oleh sebab itu, dalam melakukan perbuatan hukum membuat suatu kontrak/perjanjian haruslah pula memahami asas-asas yang berlaku dalam dasar suatu kontrak/perjanjian antara lain: asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum/*pacta sunt servanda*, asas itikad baik dan asas kepribadian.

Berdasarkan kelima asas yang berdasarkan teori ilmu hukum tersebut ditambahkan delapan asas hukum perikatan nasional yang merupakan hasil rumusan bersama berdasarkan kesepakatan nasional antara lain: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moralitas, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan. Dengan demikian telah diketahui bersama mengenai asas-asas yang berlaku secara umum dalam hal membentuk atau merancang suatu kontrak di dalam kegiatan hukum.

Dalam tesis ini para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dan pihak penjual. Pihak penjual memberikan kuasa mutlak, yang tidak boleh bententangan dengan perturan perundangan dan berdasarkan pada asas itikad baik.

Pasal 1320 KUH-Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 KUH-Perdata tentang akibat perjanjian, Pasal 1339 KUH Perdata tentang pembatasan dan asas kebebasan berkontrak, Pasal 1813 KUH-Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan Surat Dinjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor: 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982.

Berkaitan dengan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian dijelaskan oleh salah satu penganjur terkemuka dan aliran hukum alam yaitu Hugo Grotius yang berpendapat bahwa :

Hak untuk mengadakan perjanjian adalah salah satu hak-hak asasi manusia dan ia beranggapan bahwa suatu kontrak adalah suatu tindakan suka rela dari seseorang dimana ia berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya. Kontrak tersebut adalah lebih dari sekedar suatu janji, karena suatu janji tidak memberikan hak kepada pihak yang lain atas pelaksanaan janji itu.¹⁴

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia lain dapat disimpulkan dan Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini tersirat adanya bahwa para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dan salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tidaklah sebebas-bebasnya dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (4) 10 Pasal 1337 jo. Pasal 1338 yata(3) jo. Pasal 1339 KUH-Perdata bahwa asalkan bukan mengenai klausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik, kepatutan atau ketertiban umum dan

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Disertasi), Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 20.

undang-undang. Apabila dipelajari Pasal-Pasal KUH-Perdata ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak.

Terdapat beberapa pembatasan yang diberikan oleh KUHPerdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas atau perjanjian yang berat sebelah atau timpang.

Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata yang menentukan bahwa:

Perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dan para pihak yang membuatnya.

Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata yang menyimpulkan bahwa:

Kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian.

Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata menentukan bahwa :

Para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bententangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pasal 1337 KUH-Perdata yang dengan tegas menyatakan bahwa:

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Adapun yang dimaksud dengan kuasa mutlak disini tencantum dalam Dikturn kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa kuasa mutlak yang dimaksud disini adalah kuasa yang tidak dapat dicabut kembali. Disinilah merupakan wujud dari adanya asas

kebebasan berkontrak. Mengapa klausul itu merupakan kebebasan dalam membuat perjanjian, hal ini karena kuasa mutlak itu sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan hukum Indonesia, tetapi timbul dan adanya kebebasan dalam membuat perjanjian (asas kebebasan berkontrak).

F. Metode Penelitian

Adapun dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah pendekatan *yuridis-empiris*.

Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang mempola.¹⁵

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2001), hlm 5.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi¹⁶ maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat tentang Akibat Hukum Pelaksanaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebelum Dibuat Akta Jual Beli.

Sedangkan deskriptif¹⁷ artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang di aplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya. Serta analitis¹⁸ artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.

3. Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua yaitu :

- a) Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*).

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 36.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 38.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 39.

b) Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- ✓ Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pertanahan (Undang-undang Nomor 4 Tahun 2006 tentang Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah)
- ✓ Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - Buku-buku ilmiah
 - Makalah-makalah
 - Hasil-hasil penelitian dan wawancara
- ✓ Bahan Hukum Tersier
 - Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014
 - Undang-undang Pokok Agraria Nomer 5 tahun 1960

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara

lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :¹⁹

a) Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari 4 (empat) bab, dengan urutan dan pembahasan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini akan dikemukakan mengenai Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran dan Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

¹⁹ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 52.

Dalam bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya Dan Perjanjian Pemberian Kuasa yang meliputi pengertian perjanjian pada umumnya, asas-asas dalam hukum perjanjian, syarat sah nya perjanjian, pengertian perjanjian pemberi kuasa, jenis-jenis pemberi kuasa, berakhirnya pemberi kuasa; Tinjauan Umum Tentang Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang meliputi pengertian jual beli, sifat jual beli, perjanjian pengikatan jual beli, klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya akta jual beli, hambatan yang muncul dalam pelaksanaan kuasa mutlak di perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya akta jual beli, solusi jika ada hambatan dalam pelaksanaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya akta jual beli.

Bab IV : Penutup

Sebagai penutup penulisan akan menarik kesimpulan dan sebagai hasil akhir penulisan akan memberikan saran-saran.