

## BAB 5 AGENCY (KEAGENAN)

### A. LAW OF AGENCY (HUKUM KEAGENAN)

Seorang Agen adalah orang yang punya otoritas atau kuasa untuk bertindak atas nama orang lain yang disebut Prinsipal

Biasanya, tugas seorang agen membuat suatu kontrak antara principal nya dengan orang ketiga atau Pihak Ketiga.

Contohnya, seorang agen perumahan dipekerjakan untuk membuat kontrak penjualan antara Pembeli dengan Penjual. Demikian juga Agensi yang bergerak dalam Jasa Penyedia Tenaga Kerja adalah menjadi agen kepada perusahaan yang mencari / membutuhkan pekerjaan. Juga pada bisnis Perjalanan/Travel, Travel Agent bertindak untuk mewakili customernya mengurus perjalanan customernya kepada perusahaan seperti, penerbangan, hotel dan sejenisnya.

Dengan demikian, agen adalah perantara, Intermediaries atau middleman. Insurance Intermediaries, contohnya tidak hanya sekedar mengurus kontrak asuransi kepada principalnya tetapi juga menyediakan bentuk layanan lain seperti:

- memberikan saran atau nasihat umum tentang manajemen risiko,
- pencegahan kerugian dan membantu dalam mengurus klaim.

#### A.1 Creation of Agency (Terciptanya Keagenan)

Hubungan antara principal dan agen dapat tercipta dengan 3 cara:

- Kesepakatan atau perjanjian (agreement atau perjanjian)
- Pengesahan (ratifikasi)
- Keperluan (Necessity)

#### A.2 Agency lewat Kesepakatan atau perjanjian

Pada umumnya hubungan keagenan tercipta melalui satu persetujuan antara principal dan agen. Kesepakatan ini akan tertuang dalam satu kontrak. Dalam beberapa contoh, ada kesepakatan Namun tidak ada ikatan hukum yang sah, contohnya ketika agen tersebut tidak mendapatkan apa – apa (fee atau komisi) atas pekerjaan yang dilakukan.

Contohnya, seorang mungkin meminta seorang teman atau kerabat untuk melakukan pembelian untuk kepentingan mereka tanpa terciptanya kontrak.

Penting untuk dimengerti dimana ketika seorang agen dipakai untuk untuk membeli atau menjual atau mengatur untuk mengadakan kontrak antara principal dengan agen, agen tersebut bukan serta merta menjadi pihak yang tertera dalam kontrak diadakan.

Meskipun agen tersebut mempunyai otoritas atau kuasa untuk mengikat principalnya dalam kontrak, Namun agen tersebut keluar atau tidak ada hubungan lagi ketika kontrak sudah dibuat.

Alasannya, bukan menjadi keharusan bagi agen untuk memiliki Kapasitas penuh dalam melakukan kontrak asal saja principalnya dan pihak ketiga memiliki kapasitas untuk membuat kontrak.

Kesepakatan dimana agen ditunjuk dapat dengan cara Express atau implisit.

#### **A2A Penunjukan dengan Express agreement.**

Hampir semua agency termasuk Agency asuransi, tercipta dengan cara ini. Agreement bisa dalam bentuk kesepakatan tertulis atau lisan sebagai kesepakatan informal.

Dalam hal kesepakatan yang informal terms atau syarat – syarat agensi hak dan kewajiban agen di jabarkan secara rinci.

Dalam kasus lain, penunjukkan dapat dalam bentuk akte. Bila agen ditunjuk dengan akte, akte tersebut disebut sebagai sebagai power of attorney. Bila agen di berikan kuasa untuk menanda tangani akte atau perjanjian tersebut atas nama prinsipalnya, agen ditunjuk dengan cara ini.

#### **A2B. Penunjukan dengan Implied agreement.**

Kesepakatan agensi dapat terjadi secara tidak langsung dengan cara tingkah laku/tindakan kedua belah pihak (agen dengan principalnya).

Agency sepertinya terjadi secara tidak langsung ketika seorang bertindak untuk atas nama seorang yang lain atas permintaannya.

### A3. Agency dengan Pengesahan.

Dalam kasus, hubungan antara principal dengan agen tercipta secara retrospective (misalnya agen telah melaksanakan tugasnya) sesuai dengan doktrin ratification.

Jadi, jika si A berlaku sebagai agen si B dan melakukan atas nama dan kepentingan si B, dan setuju untuk menjual mobil si B kepada si C, kemudian si A menerima kesepakatan untuk saling mengikat.

Dalam kasus ini, si A dapat mendorong si C untuk melakukan pembelian. Sejumlah syarat harus dipenuhi untuk Pengesahan agensi menjadi nyata.

- Agen yang melakukan tindakan harus mengaku melakukannya untuk dan atas nama principal dan bukan untuk kepentingan si agen.
- Principal haruslah seorang yang diwakili oleh si agen ketika saat melakukan tindakan tersebut.
- Pada saat ratifikasi, principal harus punya pengetahuan penuh atas situasi dan keadaan yang menyangkut tindakannya.
- Principal haruslah nyata adanya dan punya kapasitas berkontrak saat kontrak tersebut dilakukan.
- Ratifikasi harus dilakukan dalam waktu yang wajar.
- Tindakan yang tidak sah dan illegal tidak dapat diratifikasi.
- Kontrak keseluruhan harus diratifikasi.

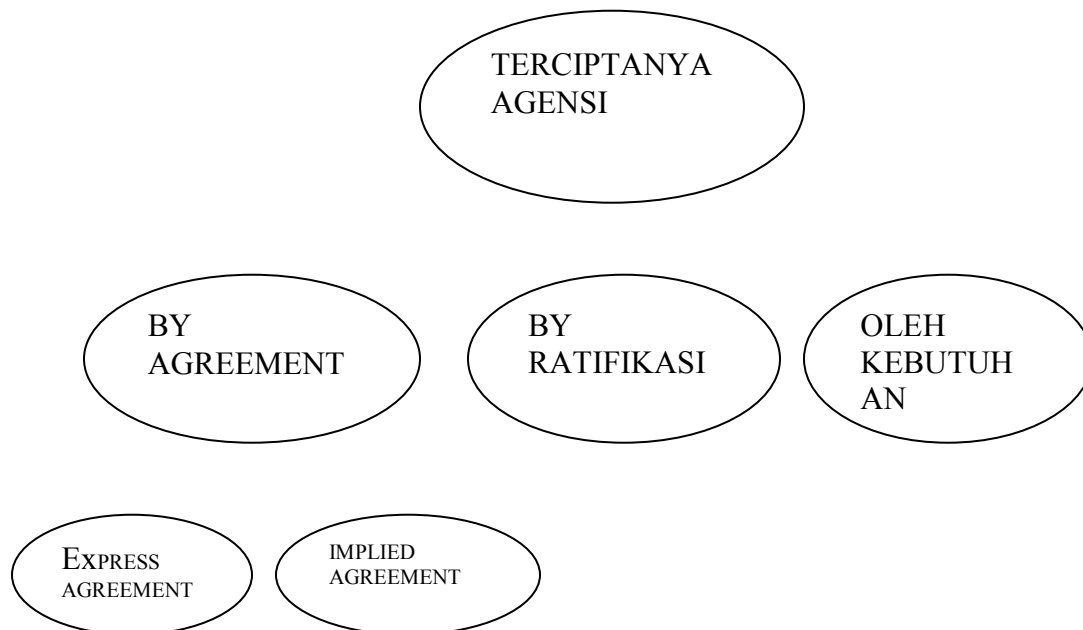
Ratifikasi yang benar mengacu ke belakang di mana hal ini bersifat retrospective kepada tanggal dilakukannya tindakan agensi. Akan tetapi ratifikasi mengesahkan tindakan si agen yang sudah lalu dan tidak memberi si agen hak untuk dilakukan di kemudian hari.

Dalam doktrin ratifikasi, seorang boleh meratifikasi kontrak asuransi yang sudah diatur untuk atas nama principal sekalipun orang tersebut tidak sadar bahwa ada seorang agen telah mengatur penutupan asuransi. Dalam asuransi marine, kontrak boleh diratifikasi sekalipun pada saat setelah kerugian terjadi.

#### A4. Agency by Necessity.

Agency dengan kebutuhan timbul ketika seorang dipercayakan atas barang milik orang lain dan atas dasar emergensi orang tersebut harus melakukan sesuatu untuk mengamankannya.

Agency dengan necessity akan timbul hanya pada saat yang tidak mungkin untuk menerima instruksi dari pemiliknya pada satina. Agency seperti sangat jarang ditemukan saat ini berhubung kemajuan tehnology sudah dimiliki hampir semua orang.



#### B. KEWAJIBAN SEORANG AGEN

Kewajiban seorang agen kepada principalnya untuk:

- melakukan instruksi instruksi si principalnya.
- untuk melaksanakan dengan telitian dan cakap.

- melaksanakan kewajiban secara personal (tidak didelegasikan kepada orang lain)
- bertindak dengan itikad baik kepada principalnya.
- mempertanggung jawabkan uang yang diterima atas nama principalnya.

### **B.1 PATUH (OBEDIENCE)**

Seorang agen harus patuh kepada instruksi – instruksi principalnya asal instruksi tersebut harus sah secara hukum dan wajar dan bertanggung jawab atas kerugian kerugian jika instruksi tidak dilaksanakan. Akan tetapi, agen tidak berkewajiban untuk melaksanakan tindakan yang illegal dan tidak sah.

### **B.2 TELITI DAN CAKAP**

Agen harus melaksanakan pekerjaannya dengan teliti dan cakap. Tingkat ketelitian dan kecakapan yang dibutuhkan akan tergantung pada situasi dan keadaan. Para ahli dan professional harus teliti dan cakap seperti yang diharapkan dalam bidang dan profesinya.

### **B.3 PERSONAL PERFORMANCE (Tindakan yang personal)**

Umumnya seorang agen tidak boleh mendelegasikan kewajiban kepada sub agent, akan tetapi delegasi diperbolehkan dalam situasi dan keadaan sebagai berikut:

- Bila principalnya secara tegas memberi kuasa kepada agen untuk mendelegasikan semua atau beberapa kewajiban mereka.
- Bila otorisasi untuk mendelegasikan secara implisit/tidak langsung dari situasi dimana delegasi rutin atas tugas tugas yang bersifat clerical dan administatif kepada karyawan.
- Bila delegasi itu sesuai dengan kebiasaan yang ada.
- Bila adanya kebutuhan atau keperluan.

Bila delegasi terjadi, sub agen bertindak kepada atas nama si agen, bukan kepada principalnya. Kemudian agen harus bertanggung jawab atas setiap kesalahan yang dilakukan sub agen tersebut. Dan si agen harus bertanggung jawab membayar si sub agen.

### **B.4. GOOD FAITH (ITIKAD BAIK)**

Hubungan seorang agen dengan principalnya adalah satu hubungan yang didasarkan kepada kewajiban beritikad baik. Oleh karena itu si agen tidak dibenarkan untuk punya kepentingan pribadi yang bertentangan dengan kepentingan principalnya.

Bila ada konflik terjadi, hal tersebut harus diutarakan kepada prinsipalnya.

Kewajiban agen dengan itikad baik kepada principalnya haruslah full disclosure tidak hanya masalah konflik interest tetapi juga untuk setiap keterangan yang berhubungan dengan kewajiban agen yang mempengaruhi posisi si principal.

Agen tidak seharusnya membuat satu bentuk keuntungan yang rahasia dari keagenan. Agen tidak harus menerima komisi baik dari kedua belah pihak tanpa adanya full disclosure.

#### **B5. Mempertanggung jawabkan uang yang diterima.**

Seorang agen harus mempertanggung jawabkan semua uang yang diterima selama melakukan kewajiban agency. Uang atau harta benda milik Prinsipal harus tetap dipisahkan dari uang milik si agen.

#### **B.6 Remedies/Perbaikan atas adanya Pelanggaran kewajiban agency**

Sejumlah perbaikan ada pada principal bila seorang agen gagal melaksanakan kewajibannya. Contohnya, principal dapat:

- menuntut agen atas kerugian dan pelanggaran kontrak
- dalam kasus tertentu, menuntut si agen dalam hal terjadi kesalahan. (contohnya: bila si agen menolak untuk mengembalikan harta benda milik principal)
- untuk pelanggaran yang serius (seperti menerima suap) memecat si agen tanpa pemberitahuan lebih dulu dan Kompensasi.
- menuntut si agen untuk memperoleh suap yang telah diterima si agen.
- bila pelanggaran bersifat disengaja, membatalkan kontrak dan menolak membayar komisi.
- menuntut biaya atas kegagalan agen dalam melakukan agency dealings.

### **C. HAK – HAK SEORANG AGEN**

Agen punya dua hak utama dalam yang menyangkut pemakaian jasanya oleh si principalnya, yaitu: hak untuk menerima remunerasi dan hak untuk mendapatkan ganti rugi.

#### **C.1 Remunerasi**

Satu agency yang bekerja serampangan tidak akan dibayar. Namun apabila ada kesepakatan yang tegas maupun tidak langsung untuk melakukan hal yang demikian, principalnya harus memberikan reward kepada agen atas setiap pekerjaan yang sudah dilakukan.

Secara tersirat, adalah hak si agen untuk dibayar bila bekerja sesuai dengan aturan yang berlaku dan sebaliknya hak bagi Prinsipalnya untuk tidak membayar agen bila tidak melakukan kewajiban sesuai dengan kontrak keagenan.

Jumlah uang yang dibayarkan atau scale atas komisi yang dapat dibayarkan dapat menjadi Express term of the contract.

Dalam kasus dimana agen harus menerima komisi. Artinya bahwa kejadian atas pembayaran komisi bertanggung pada sesuatu yang benar – benar terjadi.

Ketika agency berakhir, agen pada umumnya berhak atas pembayaran untuk transaksi yang dilakukan sebelum terjadinya termination

## C.2 Ganti Rugi (Indemnity)

Bila agen mengeluarkan biaya biaya dalam melaksanakan kewajibannya, agen berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari principalnya. Akan tetapi agen akan kehilangan hak untuk menerima ganti rugi jika:

- tindakan agen bukan yang dikuasakan oleh principalnya.
- agen melakukan pelanggaran dalam melaksanakan kewajibannya.
- tindakannya yang illegal atau tidak sah oleh undang – undang.

## C3. Lien (Hak Gadai)

Hak Gadai adalah hak untuk menahan barang orang lain untuk jaminan pembayaran atas piutang.

Dalam konteks agency, seorang agen akan punya hak untuk menahan harta benda milik principalnya sebagai jaminan pembayaran komisi atau uang yang menjadi milik agen.

Akhirnya satu hak gadai akan berakhir bila principal telah membayar atau menawarkan untuk membayar jumlah yang menjadi kewajibannya.

## D. AUTHORITY / WEWENANG AGEN

Agen juga mempunyai tipe wewenang yang berbeda. Perbedaan yang utama adalah antara actual authority dan apparent authority (otorita yang nyata).

Actual authority dari seorang agen adalah nyata dimana agen telah memberikan haknya untuk bertindak atas kepentingan principalnya baik secara langsung maupun tidak langsung.

Sementara itu, apparent authority dimana agen tidak punya real authority untuk melakukan tindakan, namun adalah nyata menurut pandangan pihak ketiga bahwa agen tersebut memiliki otoritas dan mampu untuk mengikat principal dalam kontrak

### D.1 Actual authority

Actual authority ada dua bentuk:

- express actual authority
- implied actual authority

#### D1A. Express actual authority

Express authority timbul dari instruksi instruksi yang diberikan oleh agen, yang menegaskan apa yang dibutuhkan dan apa yang diperkenankan.

Instruksi-instruksi ini merupakan bagian dari agency agreement dapat berupa lisan maupun tertulis.

Bila instruksinya ambigu, si agen dapat melakukan klarifikasi dari principalnya. Akan tetapi, bila si principal tidak dapat dihubungi maka tidak akan ada tanggung jawab si agen asalkan agen tersebut bertindak dalam itikad baik dan menginterpretasikan instruksi dengan cara yang wajar sekalipun bukan itu yang dimaksudkan principal.

#### D1B Implied actual authority.

Pertama, agen secara tidak langsung memiliki authority untuk melakukan apa saja yang incidental atau perlu bagi pelaksanaan instruksi principalnya.

Kedua, seorang agen boleh memiliki implied authority untuk melaksanakan tindakan – tindakan yang biasanya sebagai agen atau kebiasaan dalam bisnis atau profesi.



Akhirnya, anda harus sadar bahwa agen yang bertindak jauh dari actual authority. baik express dan implied biasanya sudah dianggap melakukan pelanggaran kewajiban agency.

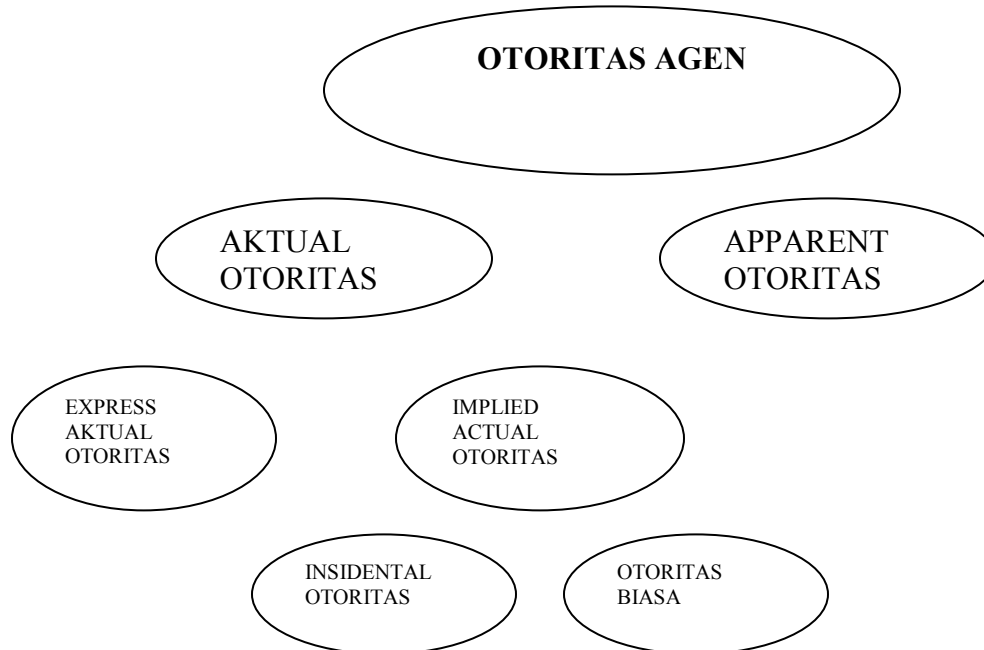
## D.2 Apparent (or ostensible) Authority / Otoritas yang nyata

Ketika pihak ketiga deal dengan agen, mereka selalu tidak akan tahu batas yang pasti dari otoritas si agen. Contohnya seorang tidak dapat berharap untuk mengetahui besarnya jika ada, jaminan sementara yang dimiliki seorang broker asuransi. Mereka terikat untuk mempercayai pada otoritas yang ada pada agen.

Apparent authority timbul hanya ketika principal memberikan agen tersebut otoritas nyata. Principal harus membuat beberapa penjelasan tertulis pihak ketiga dimana agen berhak untuk kepentingannya.

Apparent authority dapat timbul bila:

- principalnya telah membatasi authority nya kepada agen yang sudah ditunjuk.
- agen nyata belum ditunjuk sebelumnya,
- belum diketahui oleh pihak ketiga, dimana authority agen telah diberhentikan.



## E. KONTRAK DIBUAT OLEH AGEN

Bila agen membuat kontrak dengan pihak ketiga, efek dari aksi agen akan tergantung apakah keberadaan dari keberadaan si principal apakah di buka atau ditutupi.

## E1. Disclosed Principal

Disclosed Principal adalah seorang yang keberadaannya diberitahukan kepada pihak ketiga pada saat kontrak dibuat. Dalam beberapa kasus, Pihak Ketiga tahu bahwa agen melakukan kontrak atas kepentingan orang lain tetapi tidak mengetahui nama principal si agen. Dalam kasus lain, keberadaan dan nama si Principal bisa saja diketahui.

Bila agen sebagai yang dikuasakan melakukan kontrak atas nama principal yang sudah diketahui keberadaan dan namanya, maka aturan umumnya adalah si agen tidak terlibat lagi dalam perjanjian selanjutnya. Terdapat 2 pengecualian atas aturan umum ini:

- agen yang menanda tangani perjanjian boleh saja masih terikat atas kontrak yang dibuatnya.
- Kebiasaan bisnis selalu mengharuskan agen tetap melaksanakan kontrak sampai selesai.

## E2. Undisclosed Principal

Keadaannya berbeda bila keberadaan principal tidak terbuka / tidak diketahui dimana Pihak Ketiga tidak sadar bahwa pihak yang langsung melakukan kontrak dengannya adalah Agen. Kemudian ada 2 pertanyaan yang muncul sebagai berikut:

- A. Dapatkah principal yang belum diketahui keberadaannya melaksanakan kontrak?
- B. Dapatkah pihak ketiga tersebut melaksanakan kontraknya bila dapat dengan siapa?

### E2A. PELAKSANAAN KONTRAK OLEH UNDISCLOSED PRINSIPAL (PRINSIPAL YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN DAN NAMANYA)

Aturan umum adalah undisclosed principal dapat melaksanakan kontrak terhadap pihak ketiga. Kelihatan aneh ketika pihak ketiga dapat dituntut oleh seseorang yang tidak dikenal berkontrak dengan pihak ketiga.

Akan tetapi, sebagai hak untuk melindungi pihak ketiga, beberapa batasan dibuat sebagai. Contohnya, seorang undisclosed principal tidak dapat

- menuntut jika benar – benar tidak ada atau kurang kapasitas ketika kontrak dibuat
- mengesahkan kontrak (lihat 4A2)
- menuntut jika kontrak secara tegas mengatur bahwa orang yg membuat kontrak yang menjadi principal bukan orang yang tidak ada namanya dikontrak.
- menuntut jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa mereka mempunyai banyak alasan untuk bernegosiasi dengan agent secara personal.

## E2B PELAKSANAAN KONTRAK OLEH PIHAK KETIGA

Bila prinsipal benar – benar undisclosed, Pihak ketiga dapat melaksanakan kontrak dan punya pilihan untuk melaksanakannya terhadap agen atau principal, hal ini disebut sebagai right of election. Akan tetapi, pihak ketiga tidak dapat menuntut sekaligus keduanya. bila sudah memilih salah seorang dari agen atau prinsipal, pihak ketiga tidak dapat menuntut yang lainnya.

## E3 TUNTUTAN LAIN TERHADAP AGEN OLEH PIHAK KETIGA

Sebagaimana disampaikan sebelumnya bahwa dibanyak kasus seorang agen dapat dituntut oleh pihak ketiga atas kontrak dibuat. Sebagai tambahannya, pihak ketiga dapat menuntut agen yang melakukan pelanggaran berupa:

### E3A. Pelanggaran Jaminan Otoritas

Bila seorang bertindak sebagai agen berarti dia mempunyai hak dalam kontrak artinya dia mempunyai otoritas untuk mengikat prinsipalnya. Jika agen ternyata tidak punya otoritas atau bertindak melebihi otoritas yang membuat prinsipalnya tidak terikat, maka pihak ketiga dapat menuntut agen atas pelanggaran yang disebut breach of warranty of authority.

### E3B. ACTIONS IN TORT

Bila agen melakukan kesalahan (tort) ketika melakukan otoritas, maka prinsipalnya akan bertanggung jawab. Contohnya, prinsipal akan bertanggung jawab atas agen yang menyampaikan pernyataan – pernyataan yang curang kepada pihak ketiga atau disebut penipuan.

Agan tidak akan bertanggung jawab bila informasi yang disampaikannya berupa informasi salah yang diberikan prinsipalnya.

## E4. PEMBAYARAN LEWAT AGEN

### E4A PEMBAYARAN OLEH PRINSIPAL

Bila principal berhutang kepada pihak ketiga, utang tersebut tidak dapat dibayarkan lewat agen. Karena bila agen tidak menyerahkan kepada pihak ketiga, maka prinsipal masih tetap bertanggung jawab atas utang tersebut. Akan tetapi prinsipal tidak bertanggung jawab apabila pihak ketiga sudah meminta prinsipal untuk membayarkan lewat agen dimana agen sudah lebih dulu mendahului pembayaran.

### E4B PEMBAYARAN OLEH PIHAK KETIGA

Bila pihak ketiga mempunyai utang kepada prinsipal, pada umumnya pembayaran tidak langsung kepada agen. Akan tetapi apabila agen punya otoritas untuk menerima pembayaran atas nama prinsipalnya, maka pembayaran dilakukan lewat agen. Kemudian prinsipal dapat menuntut agen bila ternyata uang tersebut tidak diserahkan kepadanya.

## F. BERAKHIRNYA / TERMINASI AGENSI

Terdapat beberapa cara dimana agensi dapat berakhir:

1. Kesepakatan kedua pihak, sebagaimana awalnya agensi terjadi atas kesepakatan, demikian juga berakhir lewat kesepakatan.
2. Pelaksanaan (isi kontrak sudah dilaksanakan) misalnya bila si agen dikuasakan untuk menjual rumah maka apabila rumah sudah diterima oleh si Pembeli maka tugas si agen sudah berakhir.
3. Lapse of Time (lewat waktu), Bila kontrak agensi dibuat dengan periode waktu yang sudah ditentukan contohnya 1 tahun, maka agensi berakhir bila periode waktu sudah lewat.
4. Withdrawal Authority (dicabutnya otoritas), Pada umumnya prinsipal dapat mencabut otoritas si agen kapan saja. Namun hal ini bisa saja menyebabkan pelanggaran kontrak keagenan bila secara Express ditegaskan sehingga prinsipal dapat dituntut.
5. Penolakan oleh si agen. Sama dengan pencabutan otoritas agen oleh prinsipal, agen dapat juga menolak kewajibannya. Namun hal ini bisa saja menyebabkan pelanggaran kontrak keagenan sehingga agen dapat dituntut.
6. Meninggalnya salah satu pihak atau keduanya (agen dan prinsipal)
7. Bangkrut. Bangkrut pada pihak principal akan menyebabkan hubungan keagenan berakhir secara otomatis. Namun bangkrutnya si agen hanya menyebabkan berakhirnya keagenan dimana agen terhindar untuk melakukan kewajiban – kewajiban.
8. Terjadinya Insanity (gila atau tidak waras), insanity pada prinsipal akan mengakhiri agensi jika situasi ini membuat prinsipal tidak mampu untuk melaksanakan kontrak atau transaksi lain. Jika agen menjadi tidak waras, maka agensi akan berakhir karena si agen tak mampu melakukan tugasnya.
9. Frustrasi, kegagalan. Frustrasi dalam kontrak keagenan dapat terjadi dengan sejumlah cara. Contohnya, subject matter of agency (misalnya satu rumah akan dijual ternyata sudah rusak) Sama juga halnya frustrasi terjadi bila si agen bermusuhan atau tidak berpihak kepada si prinsipal atau terjadinya sakit kepada salah satu pihak sehingga membuat agensi tidak berguna secara komersial.

The end of Chapter 5 (five)