

BAB II

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA IKATAN JUAL BELI, AKTA KUASA
MENJUAL DAN AKTA PENGOSONGAN LAHAN YANG DIBUAT OLEH
NOTARIS UNTUK MELINDUNGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN
PINJAM MEMINJAM**

2.1. Kewenangan Notaris Membuat Akta Otentik Mengenai Perjanjian

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah seorang Pejabat Umum (*Openbaar Ambtenaar*) yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang ini atau Undang-Undang lainnya.⁵³ Pejabat Umum berasal dari istilah *Openbare Ambtenaren*, dimana menurut kamus hukum *ambtenaren* mempunyai pengertian sebagai Pejabat. Sehingga *Openbare Ambtenaren* memiliki arti sebagai pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat. Dalam hal ini notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas untuk membuat akta otentik guna melayani kepentingan masyarakat.⁵⁴

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdata merupakan akta yang

⁵³ Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia*, Universitas PGRI, Semarang, 2019, hlm. 37.

⁵⁴ Habib, *Op. cit.*

dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada notaris sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117) jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 03) tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004, maka notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya. Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUJN Nomor 30 Tahun 2004 jo UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa : pembuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris selain mempunyai wewenang membuat akta otektik di antaranya mengenai perjanjian sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UUJN, selain kewenangan akta otentik sebagaimana tersebut di atas, notaris juga mempunyai kewenangan lain yakni membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, bahwa notaris mempunyai wewenang membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, dalam bentuk PPJB.

2.2. Penyerahan Barang Dalam Pinjam Meminjam Sebagai Jaminan

Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian sebagaimana perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, termasuk jenis perjanjian bernama, karena keberadaannya diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Perjanjian pinjam meminjam tersebut dibuat antara Yudhi Sabang S, S.H., M.H selaku pihak yang meminjamkan dengan Yohanes Sugiharto selaku peminjam. Perjanjian pinjam meminjam tersebut dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, yakni sepakat kedua belah pihak dalam membuat perjanjian, yakni disepakati jumlah pinjaman sebesar Rp.100.000.000, (seratus juta rupiah) dengan kompensasi 15 juta (lima belas juta rupiah), dengan jangka waktu pengembalian selama waktu 1 (bulan) dengan menyerahkan sertifikat tanah beserta bangunan, dan apabila tidak dibayarkan dalam waktu 1 (bulan), akan mengosongkan rumah. Kedua belah pihak telah cakap membuat perjanjian pinjam meminjam, obyek yang diperjanjikan berupa sejumlah uang Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), pinjam meminjam obyeknya berupa sejumlah uang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan.

Perjanjian pinjam meminjam yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian maka menimbulkan suatu hak dan kewajiban secara timbal balik atau yang dikenal dengan prestasi. Kewajiban pihak yang meminjamkan dalam hal ini Yudhi Sabang S, S.H., M.H adalah menyerahkan sejumlah uang yang dijanjikan dan selama perjanjian berlangsung yakni dengan durasi waktu 1 (satu) bulan pemberi pinjaman tidak dapat

meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian, sebagaimana Pasal 1759 KUH Perdata. Jika jangka waktu peminjaman tidak ditentukan maka apabila pemberi pinjaman menuntut pengembalian barang pinjaman itu, Pengadilan boleh memberikan sekadar kelonggaran kepada peminjam sesudah mempertimbangkan keadaan, sebagaimana Pasal 1760 KUH Perdata, pinjam meminjam dibuat tanggal 19 Juni 2017 dan tanggal pengembalian 19 Juli 2017. Apabila telah dijanjikan bahwa peminjam barang atau uang akan mengembalikannya bila ia mampu untuk itu, maka kalau pemberi pinjaman menuntut pengembalian barang pinjaman itu, Pengadilan boleh menentukan waktu pengembalian sesudah mempertimbangkan keadaan, sebagaimana Pasal 1761 KUH Perdata.

Kewajiban peminjam dalam perjanjian pinjam meminjam dalam hal ini Yohanes Sugiharto yaitu wajib mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan, sebagaimana Pasal 1763 KUH Perdata. Apabila Yohanes Sugiharto tidak mungkin memenuhi kewajiban itu maka ia wajib membayar harga barang yang dipinjamnya dengan memperhatikan waktu dan tempat pengembalian barang itu menurut perjanjian. Jika waktu dan tempat tidak diperjanjikan maka pengembalian harus dilakukan menurut nilai barang pinjaman tersebut pada waktu dan tempat peminjaman, sebagaimana Pasal 1764 KUH Perdata.

Pihak yang meminjamkan menanggung risiko dari kemungkinan debitur atau peminjam tidak mampu mengembalikan pinjamannya, kreditur diperkenankan meminta agar debitur menyerahkan barang sebagai jaminan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1772 KUH Perdata menentukan bahwa Seseorang yang berutang

bunga abadi dapat dipaksa mengembalikan uang pokok: jika ia tidak membayar apa pun dan bunga yang harus dibayarnya selama dua tahun berturut-turut; jika ia lalai memberikan jaminan yang dijanjikan kepada kreditur; jika ia dinyatakan pailit atau dalam keadaan benar-benar tidak mampu untuk membayar. Hal ini berarti bahwa dalam perjanjian pinjam meminjam kreditur diperkenankan memerintahkan debitur menyerahkan benda sebagai jaminan pelunasan utang melalui penjualan lelang.

2.3. Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Pejanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada kuasa yang bersifat tindakan pengurusan dan pemilikan tanah hak dan bangunan yang diserahkan pihak penjual kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi khususnya agar pihak pembeli setelah melakukan pelunasan harga jual belinya, mewakili pihak penjual dan untuk diri sendiri melakukan jual beli tanah hak dan bangunan di hadapan Pejabat yang berwenang. Dalam rangka permintaan masyarakat, sering menghadap untuk dibuatkan akta pengikatan jual beli dan surat kuasa untuk menjual tanah.⁵⁵ Adapun hal yang melatar belakangi dibuatnya kedua akta tersebut antara lain:

- a. Pembeli tidak ingin segera melakukan balik nama/peralihan hak, dengan dalih akan dijual lagi kepada pihak lain, (walaupun sebenarnya pembeli telah melakukan pelunasan kepada penjual).

⁵⁵ Andi Mulia Wahyuni, 2022.

b. Pembeli tidak ingin segera melakukan balik nama/peralihan hak, dengan alasan belum memiliki uang untuk membayar pajak-pajak (pada kenyataannya pembeli telah membayar lunas kepada penjual).⁵⁶

Pentingnya peranan Notaris untuk membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang bersifat prefentif terhadap masalah hukum dikemudian hari. Oleh karenanya Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan profesional. Melaksanakan tugas yang penuh akan resiko tersebut menjadikan Notaris tidak hanya memiliki pengetahuan hukum, dan ketelitian tetapi juga harus memiliki tanggung jawab yang tinggi atas pekerjaannya. Akan tetapi sekarang, tidak sedikit Notaris tidak Amanah, berpihak pada salah satu pihak, hingga terlibat melakukan perbuatan melawan hukum diminta pertanggungjawaban di pengadilan atas akta yang dibuat di hadapannya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), obyeknya hak atas tanah, belum terjadi peralihan hak milik atas tanah, didasarkan Buku III tentang perikatan, menurut Leonora Bakarbesi dan Ghansham bahwa “perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sebagaimana Pasal 1233 KUH Perdata bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan karena perjanjian, baik karena undang-undang”.⁵⁷ Perjanjian yang dimaksud sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata adalah “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti mengartikan perjanjian

⁵⁶ Andi Mulia Wahyuni, 2022.

⁵⁷ Leonora Bakarbesi dan Ghansham, *Op. cit.*, h. 99

adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁸

Perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat apabila dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, sebagai berikut:

Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok hal tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

- 1) Syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”, menurut Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand⁵⁹ mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu cocok atau bersesuaian kehendak dengan pernyataan pihak lain”.
- 2) Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, maksudnya pihak-pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 KUH Perdata, adalah “cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya setiap orang mempunyai wewenang untuk membuat suatu perikatan. Pihak yang dinyatakan tidak cakap

⁵⁸ Subekti 1, *Op. cit.*, h. 1

⁵⁹ Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand, *Op. cit.*, h. 109-110

untuk membuat suatu perjanjian, adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa, dan 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”.

Dikatakan tidak cakap bertindak menurut hukum menurut Pasal 1330 angka 1 dan 2 KUH Perdata, yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa, 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”. Dikatakan telah dewasa menurut Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, adalah anak yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan, dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan.

- 3) Syarat “suatu hal tertentu” maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian menurut Pasal 1333 KUH Perdata, setidaknya harus tertentu, harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan dikemudian hari dapat ditentukan atau diperhitungkan.
- 4) Syarat “suatu sebab yang halal/diperkenankan”, perjanjian yang dibuat tersebut obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai

dengan yang dikemukakan oleh Subekti⁶⁰ sebagai berikut: “Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu”. Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pemutusan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti⁶¹ sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pemutusan". Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".⁶²

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1519 KUH Perdata. Definisi jual beli dijumpai dalam Pasal 1457 KUH Perdata bahwa jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Menurut Yahya Harahap⁶³ “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak Penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak yang lain bertindak sebagai Pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga”.

⁶⁰ Subekti 1, *Op. cit.*, h. 17

⁶¹ *Ibid.*, h. 22

⁶² *Ibid.*, h. 22.

⁶³ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1998, h. 227

Pihak yang satu mengikatkan dirinya yaitu Penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain yaitu Pembeli membayar harga yang telah dijanjikan”, menunjukkan bahwa perjanjian jual beli termasuk perjanjian yang bersifat timbal balik, dan perjanjian jual beli tersebut belum menimbulkan suatu kewajiban yang nyata, karena baik Penjual maupun Pembeli masih berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang dan pihak Pembeli berjanji untuk membayar harga barang.

Menurut Moch. Isnaeni mengemukakan sebagai berikut:⁶⁴

Perjanjian jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang melibatkan pihak Penjual dan pihak Pembeli. Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah benda dan harga. Unsur esensial tersebut mutlak harus ada dalam hubungan hukum yaitu perjanjian jual beli karena tanpanya perbuatan hukum tersebut kehilangan karakter pokoknya yang membawa akibat lanjut kehilangan jati dirinya. Unsur esensial perjanjian jual beli didasarkan pada pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan *levering* atau penyerahan, sedangkan unsur harga berkaitan dengan pembayaran. Penyerahan dan pembayaran merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi agar hak-hak masing-masing pihak terealisasi sebagai wujud konkrit keuntungan yang dikejar.

Jual beli adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, menentukan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, dibuat antara Penjual dengan Pembeli.

⁶⁴ Moch. Isnaeni, *Op. cit.*, h. 58-59

Perjanjian jual beli tersebut sah dalam arti mengikat kedua belah pihak, apabila dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, yakni kedua belah pihak dalam hal ini penjual dengan pembeli sepakat mengenai barang dan harganya, kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, ada yang dijadikan obyek jual beli dan obyek jual beli tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Unsur paling hakiki atau esensial dari pengertian perjanjian jual beli tersebut yaitu adanya benda tertentu dan harga. Benda tertentu tersebut harus dipenuhi dan harganya harus dibayar. Benda dan harga yang telah ditentukan dan disepakati oleh para pihak menunjukkan telah terjadi suatu perjanjian jual beli. Dalam konteks tersebut telah terjadi pula suatu hubungan hukum di antara para pihak. Maksudnya bahwa tanpa adanya unsur benda dan harga maka tidak ada hubungan hukum di antara para pihak yaitu tidak ada perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli sebagai jenis perjanjian timbal balik memiliki alasan yang mendasar karena adanya kegiatan menjual yang dilakukan oleh pihak Penjual, lalu disambut dengan adanya kegiatan membeli oleh pihak Pembeli dengan masing-masing jenis kewajiban yang berbeda namun ada keterpaduan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik karena perjanjian tersebut dipergunakan sebagai bingkai hukum oleh para pihak dalam transaksi perolehan hak milik suatu benda dengan imbalan sejumlah harga yang harus dibayarkan.

Pasal 1458 KUH Perdata menentukan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang tersebut mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Pokok pikiran dari Pasal 1458 KUH Perdata tersebut menegaskan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya sekalipun bendanya belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar lunas. Hal tersebut mengandung arti bahwa tercapainya sepakat maka sepakat itu menghasilkan sebuah perjanjian yang mengikat para pihak. Inilah cerminan asas konsensualitas.

Perjanjian jual beli mewajibkan Penjual untuk menyerahkan hak milik atas obyek jual beli dan Pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang yang dijadikan obyek jual beli. Kewajiban masing-masing pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1474 KUH Perdata sebagai kewajiban Penjual dan pasal 1513 KUH Perdata sebagai kewajiban Pembeli. Kewajiban Penjual diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata, yang menentukan, “Ia (Penjual) mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya”. Mengenai kewajiban dari pihak penjual dalam perjanjian jual beli, yaitu “menyerahkan barang”. Menurut pendapat dari Subekti (1999 : 83), bahwa “menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si Pembeli. Jadi penyerahan (*levering*) itu, suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu ke lain orang, dari si Penjual kepada si Pembeli”. Penyerahan harus dilakukan di tempat dimana barang yang diperjualbelikan itu berada, pada waktu disepakatinya perjanjian jual beli itu.

Penyerahan yang demikian ini harus dilakukan apabila dalam jual beli tidak diperjanjikan mengenai tempat penyerahan barang antara Penjual dengan Pembeli.

Kewajiban Pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar harga pembelian sesuai dengan pasal 1513 KUH Perdata, yang menentukan bahwa kewajiban utama Pembeli adalah membayar harga Pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Kewajiban Pembeli membayar harga barang “merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak Pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli menurut Subekti⁶⁵ tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai Pasal pertama”. Menyinggung mengenai kewajiban untuk membayar tersebut “jumlah pembayaran biasanya ditetapkan oleh perjanjian. Kemungkinan lain boleh juga ditentukan oleh transaksi-transaksi terdahulu antara pihak-pihak atau boleh juga diserahkan supaya ditetapkan oleh penaksir atau penengah”. Perjanjian jual beli sebagai suatu sepakat, bahwa Penjual berjanji akan menyerahkan barang yang dijualnya dan Pembeli berjanji akan membayar harga sebagaimana disepakatinya, yang berarti belum terjadi penyerahan dan pembayaran sebagaimana disepakatinya bersama.

Akta PPJB yang obyeknya hak atas tanah, tidak berdampak peralihan hak atas tanah secara fisik, peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika Pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

⁶⁵ Subekti 2, *Op. cit.*, h. 84

Kuasa menjual, sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Pasal 1792 KUH Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perjanjian pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro⁶⁶ mengemukakan bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”. Menurut Suryodiningrat⁶⁷ pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seorang memberi kekuasaan (kewenangan) kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum. Pemberian kuasa adalah perjanjian, yang berarti perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa perjanjian adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti⁶⁸ mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".

Perjanjian pemberian kuasa apabila dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian ini mempunyai

⁶⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Op. cit.*, h. 151

⁶⁷ Suryodiningrat, *Op. cit.*, h. 43

⁶⁸ Subekti 2004, h. 1

kekuatan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Namun dalam hal perjanjian pemberian kuasa meskipun boleh dibuat secara lisan, perlu didukung oleh dokumen yang membuktikan bahwa perjanjian pemberian kuasa itu sudah terjadi dalam arti mengikat kedua belah pihak. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad⁶⁹ bahwa “Pemberian kuasa sebagai perjanjian, pada umumnya bersifat lisan (tidak tertulis) tetapi selalu didukung oleh dokumen angkutan”.

Perjanjian yang dibuat tersebut mempunyai kekuatan mengikat sejak kedua belah pihak mencapai sepakat atau konsensus, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti⁷⁰ bahwa: “Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas”. Dengan tercapainya kata sepakat tersebut, menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi.

Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, h. 12

⁷⁰ Subekti 2, *Op. cit.*, h. 15

yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

Pada perjanjian pemberian kuasa penerima kuasa menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karenanya selama penerima kuasa menjalankan urusan sesuai dengan isi kuasa, maka segala hal yang terjadi menjadi tanggungan pemberi kuasa. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1797 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada urusan wasit”. Melakukan perbuatan yang melampaui isi kuasa, berarti bahwa penerima kuasa dalam hal ini perantara menjalankan tugas sebagai perantara bukan untuk dan atas nama pemberi kuasa, oleh karenanya segala sesuatu yang terjadi menjadi tanggung jawab pribadi penerima kuasa. Meskipun ketentuan pasal 1797 KUH Perdata tidak menyebut konsekuensi yuridis jika penerima kuasa menjalankan kuasa atau urusan yang menyimpang dari isi kuasa, namun dengan mengingat penerima kuasa menjalankan tugas atau urusan sesuai dengan isi kuasa, maka jika menyimpang dari isi kuasa dan menimbulkan suatu kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggungan penerima kuasa.

Hubungan hukum yang terjadi antara pemberi kuasa dan penerima akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban penerima kuasa disajikan berikut ini.

- a. Melaksanakan kuasanya dan bertanggungjawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu.
- b. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan.
- c. Bertanggungjawab atas segala perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
- d. Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya.
- e. Bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:
 - (1) bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya;
 - (2) bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu (Pasal 1800 s.d. Pasal 1803 KUH Perdata).

Hak penerima kuasa adalah menerima jasa dari pemberi kuasa. Hak pemberi kuasa adalah menerima hasil atau jasa dari penerima kuasa. Kewajiban pemberi kuasa adalah:

- a. memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa;
- b. mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa;
- c. membayar upah kepada penerima kuasa;
- d. memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya;
- e. membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut (Pasal 1807 s.d. Pasal 1810 KUH Perdata).

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, pada perjanjian biasanya ditentukan berakhirnya perjanjian. Berakhirnya pemberian kuasa ada lima cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu

- a. penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. pemberitahuan penghentian kuasanya oleh pemberi kuasa;
- c. meninggalnya salah satu pihak;
- d. pemberi kuasa atau penerima berada di bawah pengampuan; atau
- e. pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- f. kawinnya perempuan yang memberi dan menerima kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata)

Perjanjian pemberian kuasa dapat dibuat secara khusus maupun perjanjian pemberian kuasa secara umum, sesuai dengan ketentuan pasal 1795 KUH Perdata, menentukan bahwa “pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”. Jadi letak perbedaan antara pemberian kuasa secara khusus dan secara umum adalah berhubungan dengan lingkup tugas atau urusannya. Jika kuasa diberikan secara khusus, maka lingkup tugas atau urusannya hanya satu kepentingan saja, misalnya kuasa untuk memasarkan jasa travel umrah hanya sebatas melakukan perbuatan untuk memasarkan jasa travel umrah tidak termasuk untuk menyerahkan dan atau menerima pembayaran dari para jamaah umrah yang mendaftar.

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebut perbuatan yang harus dilakukan, misalnya untuk memasarkan produk jasa umrah, untuk mencari seorang partner dalam usaha.⁷¹ Pada surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa, karena itu tindakan-tindakan yang dapat

⁷¹ Subekti 1, *Op. cit.*, h.143.

dilakukan oleh penerima kuasa dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.

Kuasa secara umum diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata, bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Pasal ini selanjutnya menjelaskan bahwa untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Kuasa yang diberikan secara umum, penerima kuasa bukan hanya menjalankan urusan satu kepentingan saja, melainkan lebih dari itu yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Sedangkan, untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya boleh dilakukan oleh pemilik, tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus.

Suryodiningrat bahwa kuasa umum hanya meliputi pengurusan, tidak meliputi perbuatan pemilikan seperti pengalihan hak milik.⁷² Subekti mengemukakan bahwa kuasa umum hanya memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan (bahasa Belanda *beheren*), misalnya terhadap perusahaannya si pemberi kuasa untuk mengurus perusahaan itu dan sekali-kali tidak boleh menjual perusahaan

⁷² Suryodiningrat, *Op. cit.*, h.16.

itu.⁷³ Kuasa khusus hanya mengurus mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, penerima kuasa menyelenggarakan urusan tertentu saja dari pemberi kuasa, penerima kuasa menjalankan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa. Kuasa umum sifatnya hanya melakukan pengurusan saja tidak termasuk perbuatan lain misalnya untuk mengalihkan apa yang telah dikuasakan tersebut.

Perjanjian pemberian kuasa dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, menurut pasal 1875 KUH Perdata, bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Kalimat “secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka”, pada pasal 1875 KUH Perdata di atas dapat dijelaskan bahwa terdapat suatu perbedaan kekuatan mengikatnya akta otentik dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan jika tandatangannya diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani, maka kekuatan pembuktiannya sebagaimana akta otentik, namun jika salah satu pihak mengingkari tanda tangan dalam akta, maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah apabila semua yang menandatangani akta tersebut telah mengakui isi akta dan

⁷³ Subekti 1, *Op. cit.*, h.143.

pihak-pihak yang menanda tangani akta di bawah tangan tersebut. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan ke dalam antara pihak-pihak yang menandatangani akta tidak termasuk pihak ketiga. Mengikatnya perjanjian pemberian kuasa bagi yang membuat sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Perjanjian pemberian kuasa untuk memasarkan produk jasa perjalanan umrah adalah perjanjian pada umumnya yang mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, sehingga dalam negara hukum kesepakatan yang dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris sebagai akta otentik, merupakan suatu bentuk kepastian hukum dan perlu ditegaskan.

Perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian obligatoir maksudnya hanya menimbulkan suatu hak dan kewajiban, maksudnya penjual berjanji untuk menyerahkan barang sebagai obyek jual beli dan pihak pembeli berjanji membayar harga obyek jual beli. Sedangkan di dalam perjanjian pemberian kuasa, dibuat antara pemberi dengan penerima kuasa, bahwa pihak penerima kuasa menjalankan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Perjanjian jual beli (PPJB) dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif guna mencegah terjadinya sengketa. Kekuatan akta PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik, yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta

tersebut. Pentingnya pemberian kuasa terkait PPJB, jual beli hak atas tanah menggunakan PPJB sebenarnya boleh saja dilakukan akan tetapi pembeli sebagai pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan haknya atau melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat maka Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan proses pendaftaran tanah karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. Sebagai salah satu contohnya adalah pembelian tanah secara lunas tetapi pembeli belum bisa mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan dikarenakan sertifikatnya masih induk, jadi sertifikat tersebut harus dimohonkan pemecahan terlebih dahulu. Karena jual beli terlanjur dilakukan secara tunai dan hanya menggunakan selembar kwitansi biasa maka sebelum dapat dibuatkan AJB di hadapan PPAT, para pihak sepakat untuk membuat perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris yaitu berupa Akta PPJB dan kuasa menjual. Namun setelah dibuatnya Akta PPJB dan kuasa menjual, pihak penjual meninggal dunia dan pemecahan masih dalam proses di Kantor Pertanahan. Dengan meninggalnya pihak penjual setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, pembeli dapat mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya dan mendapatkan perlindungan hukum karena menurut pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut peralihan hak atas tanah melalui jual beli baru bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT.

2.4. Kuasa Penjual

Perihal kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”.⁷⁴ Menurut Suryodiningrat “pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seorang memberi kekuasaan (kewenangan) kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum”.⁷⁵

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUHPerdara). Perjanjian jual beli tanah antara Martinah dengan Wariman dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, dan tidak dibuat kuasa menjual, sehingga ketika akan menghadap PPAT ketika pembayaran telah lunas, Wariman kesulitan, karena tidak adanya akta kuasa menjual tersebut. Padahal PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat *preventif* guna mencegah terjadinya sengketa. Kekuatan akta PPJB dan kuasa menjual yang dibuat meskipun dibuat dengan akta di bawah tangan, jika pihak-pihak yang mendatangi akta tersebut tidak mengingkarinya, maka mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik, yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta

⁷⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Op. cit.*, h.16.

⁷⁵ Suryodiningrat, *Op. cit.*, h.29.

tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Kuasa menjual dalam PPJB dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli, karena dengan kuasa menjual tersebut segala proses dalam jual beli tanah tersebut dapat terlaksana dengan tanpa kehadiran penjual, oleh karena itu akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi. Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. PPJB harus diikuti dengan akta kuasa, merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷⁶

PPJB jika dibuat di hadapan notaris aktanya sebagai bukti yang sempurna, yang berarti tanpa dibuat di hadapan Notaris dilarang, demikian halnya dengan kuasa sebagaimana Pasal 1793 KUH Perdata, bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.

⁷⁶ A. Kohar, *Op. cit.*, h.47.

Kuasa pada umumnya, penerima kuasa dilarang melakukan sesuatu hal tertentu sebagaimana Pasal 1797 KUH Perdata, bahwa penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantung penyelesaian perkara pada keputusan wasit. Namun dalam kuasa untuk menjual sebagai bagian tidak terpisahkan dengan PPJB, larangan tersebut tidak berlaku, karena selaku penerima kuasa bebas untuk menghadap PPAT selama masih dalam daerah hukum wilayah jabatan PPAT.

Di dalam PPJB lunas maka setiap membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli. Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi,⁷⁷ ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

⁷⁷ (A.Kohar, 1994, h.110)

Perihal masa berlakunya kuasa Pasal 1800 KUH Perdata menentukan bahwa penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya. Ketentuan Pasal 1800 KUH Perdata tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, bahwa kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur di dalamnya yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali.⁷⁸ Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut. Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut.

⁷⁸ (Leny Kurniawati, 2018,, h.10).

Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia. Dari contoh kasus pihak penjual meninggal dunia setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual sedangkan pemecahan sertipikat atas nama penjual masih diproses di Kantor Pertanahan, maka pembeli tetap akan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanahnya dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual tersebut meskipun belum dibuatkan AJB. Hal ini dikarenakan PPJB dan kuasa menjual bersifat mengikat. Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari

Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.

Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual. PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum *preventif* yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas terkait dengan perlindungan hukum pembeli dengan perjanjian pengikatan jual beli dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti akta kuasa menjual dapat dijelaskan bahwa jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli bidang tanah dapat dibuat dalam bentuk PPJB jika tidak dipenuhinya persyaratan untuk menghadap PPAT dibuatkan akta peralihan hak, di

antaranya karena jual beli pembayarannya secara angsuran. PPJB tidak dapat digunakan untuk mmenghadap PPAT karena tidak dipenuhinya syarat tunai, namun jika pembayarannya secara lunaspun tidak dapat digunakan sebagai dasar menghadap PPAT. Jual beli dengan PPJB tersebut baru dapat digunakan sebagai dasar menghadap PPAT jika disertakan dengan kuasa menjual dari pihak penjual. Terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli dengan PPJB, bahwa pembeli mendapatkan perlindungan hukum yang sempurna jika disertakan kuasa menjual, karena selain kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir sebagaimana Pasal 1813 KUH Perdata, dapat digunakan sebagai persyaratan menghadap PPAT untuk digunakan sebagai dasar pembuatan akta peralihan hak.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas terkait dengan kedudukan hukum akta Ikatan jual beli, akta kuasa menjual, dan pengosongan lahan yang dibuat oleh Notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam, dapat dijelaskan bahwa, kedudukan akta tersebut sebagai tambahan dari perjanjian pinjam meminjam yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. Pada perjanjian pinjam meminjam, penyerahan barang bagi kreditur sebagai penyerahan berdasarkan kekuasaan adalah sebagai jaminan dari kemungkinan debitur ingkar janji atau wanprestasi dengan kuasa untuk menjual dan harga barang tersebut digunakan untuk melunasi utang dan jika masih tersisa dikembalikan kepada pemilik barang atau debitur. Penyerahan barang bukan untuk dimiliki, sehingga apabila dibuat perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual, dimaksudkan agar kreditur bisa memiliki barang tersebut adalah batal demi hukum dalam arti tidak mengikat.

Dikaitkan dengan teori kepastian hukum bahwa “kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati”. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian “tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi tafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma”. Dengan jelas bahwa penyerahan benda sebagai jaminan utang bukan untuk dimiliki melainkan dijual lelang hasil penjualan digunakan melunasi utang dan jika terdapat kelebihan dikembalikan kepada debitur.

Memperhatikan uraian dan pembahasan di atas terkait dengan kedudukan hukum akta Ikatan jual beli, akta kuasa menjual, dan pengosongan lahan yang dibuat oleh Notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam, dapat dijelaskan bahwa dalam perjanjian pinjam meminjam kreditur dalam hal ini YS untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitur dalam hal ini YOS tidak mampu mengembalikan pinjamannya, meminta agar menyerahkan jaminan berupa tanah sertifikat tanah Hak Milik No. 10751/Wedomartani sebagai jaminan utang, namun

tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga YS tidak dapat mengeksekusi dengan kekuasaan sendiri ketika YOS wanprestasi. Bidang tanah sertifikat tanah Hak Milik No 10751/Wedomartani selain dijadikan jaminan, oleh YS dijadikan obyek Ikatan Jual Beli No. 07 tahun 2017 dan dibuatkan pula akta Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017 di hadapan EM Notaris. Bidang tanah selain dijadikan obyek jaminan dan sekaligus dijadikan obyek jual beli dengan dibuatkan akta PPJB, kuasa menjual dan akta pengosongan jika Yos wanprestasi semata-mata untuk memiliki bidang tanah tersebut, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, dan putusan Mahkamah Agung No. 997 K/Pdt/2014 menyatakan: Barang jaminan harus dijual lelang dan hasilnya dipakai untuk membayar hutang. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877/K/ Pdt/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang (kreditor sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum. Kemudian, yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 732K/Pdt/2012, tanggal 27 Desember 2012, pemilikan obyek jaminan pinjam meminjam jika debitur wanprestasi adalah batal demi hukum.