

ANALISIS PENYELESAIAN PEMBAYARAN UTANG DENGAN MEMBERIKAN KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH

Sufiarina¹, Hendra Laurensus², Ricard Salmon³, M. Yunus⁴

^{1,2,3,4}, Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa,

Jl. TB. Simatupang No. 152 Tanjung Barat-Jakarta Selatan Kode Pos 12530

Email: sufiarina01@gmail.com¹, hendra.laurensus@gmail.com²,

salmon.nricard@gmail.com³, yunus.adiarsa@gmail.com⁴

Abstrak

Artikel ini bertujuan menganalisis penyelesaian pembayaran utang dengan cara memberikan kuasa menjual sebidang tanah pada kreditornya. Debitor menawarkan penyelesaian utangnya dengan cara memberikan kuasa menjual kepada kreditor dengan suatu akta notaris. Perlu dibahas lebih lanjut apakah pemberian kuasa menjual menjadikan utang piutang menjadi hapus. apakah penerima kuasa menjual dapat menuntut pembeli di depan pengadilan atas dasar wanprestasi, dapatkah kuasa menjual dalam bentuk akta notaris dicabut secara lisan oleh pemberi kuasa. Untuk mendalaminya dilakukan penelitian doktrinal dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Kuasa menjual memberi wewenang pada penerima kuasa untuk mengalihkan penguasaan tanah pada pihak lain. Terlaksananya kuasa menjadikan pemberi kuasa terikat untuk memenuhi apa yang telah disepakati penerima kuasa. Hasil penelitian didapatkan pemberian kuasa menjual tidaklah menjadikan utang piutang menjadi hapus. Penerima kuasa bukan sebagai pihak dalam perjanjian jual beli dan tidak dapat menuntut pembeli atas dasar wanprestasi. Pemberian kuasa dengan akta notaris tidaklah dapat dicabut secara lisan. Hubungan utang piutang menjadi hapus bila debitor telah memenuhi kewajiban membayarkan utangnya dari uang hasil penjualan tanah berdasarkan kuasa yang diberikan. Disarankan dalam penyelesaian utang dengan pemberian kuasa menjual dengan mencantumkan klausula bahwa harga penjualan tanah diprioritaskan untuk memenuhi kewajiban pemberi kuasa sebagai debitor pada penerima kuasa.

Kata kunci: wanprestasi, kuasa menjual, pencabutan kuasa

Abstrack

This article aims to analyze the settlement of debt payments by giving the creditor the power to sell a plot of land. The debtor offers to settle his debt by giving the creditor the power to sell with a notarial deed. It needs to be discussed further whether granting the power to sell makes the debts and receivables written off. Can the recipient of the power of attorney to sue the buyer before the court on the basis of breach of contract, can the power of sale in the form of a notarial deed be revoked verbally by the person giving the power of attorney? To explore this, doctrinal research was carried out using statutory and conceptual approaches. The power of sale gives the power of attorney the authority to transfer control of the land to another party. The implementation of a power of attorney means that the person giving the power of attorney is bound to fulfill what has been agreed upon by the recipient of the power of attorney. The research results showed that granting the power to sell did not make the debts and receivables write off. The proxy is not a party to the sale and purchase agreement and cannot sue the buyer on the basis of breach of contract. The granting of power of attorney by notarial deed cannot be revoked verbally. The debt and receivable relationship is extinguished if the debtor has fulfilled the obligation to pay the debt from the money from the sale of land based on the power of attorney granted. It is recommended that when resolving debts by granting a power of attorney to sell, include a clause that the land sale price is prioritized to fulfill the obligations of the power of attorney as a debtor to the recipient of the power of attorney.

Key words: default, power of sale, revocation of power of attorney

Pendahuluan

Hukum dalam arti yuridis adalah hukum yang ditetapkan pemerintah, yaitu perundang-undangan.¹ Hal ini selaras dengan fakta aturan yang diberlakukan di kelembagaan, memerlukan peneguhan negara agar mempunyai keberlakuan yuridis. Seperti halnya hukum adat hanyalah dipahami sebagai hukum yang sah bilamana sudah memperoleh pengakuan negara.

Sudikno Mertokusumo² menyatakan: “hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah”. Sehingga berwujud perlindungan kepentingan pemegang haknya atas subjek hukum lain berkaitan dengan tanah. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melalui Pasal 19 ayat (1) mengupayakan pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan mengamanatkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah. Hak atas tanah yang sudah terdaftar mendapatkan jaminan kepastian hukum berkaitan dengan hak atas tanah, pemegang haknya, luasan dan letak bidang tanahnya, sebagaimana tertuang dalam pembuktian hak berupa sertifikat tanah.

Aturan pelaksana dari UUPA berkaitan dengan pendaftaran tanah ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) dan saat ini berlaku paralel bersamaan dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Penguasaan hak tanah terdaftar dibuktikan dengan sertifikat tanah.

Penguasaan tanah bersertifikat ditentukan berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan serta hak pakai atas tanah. Mendapatkan bukti penguasaan tanah diperoleh dengan mekanisme pendaftaran tanah. Bahwa hanyalah atas tanah-tanah terdaftarlah didapatkan adanya kepastian hukum. Artinya pendaftaran penguasaan tanah memberikan jaminan kepastian atas objeknya, dan juga kepastian pemegang haknya, seperti tertera pada sertifikatnya.

Penguasaan tanah dapat dilakukan peralihannya berdasar tindakan hukum oleh sipemegang haknya, umpama berupa mentransaksikan haknya dengan perjanjian jual beli, menghibahkan, menukarkan ataupun tindakan hukum lainnya dengan tujuan mengalihkan penguasaan tanah. Peralihan hak dengan mengingat prinsip “*nemo plus iuris*” yang maknanya orang hanya berhak memeralihkan apa yang dikuasainya secara hukum. Prinsip “*nemo plus iuris*” adalah prinsip yang menentukan seseorang tidaklah dimungkinkan untuk memeralihkan penguasaan tanahnya melebihi hak yang melekat padanya.³ Pengalihan hak atas tanah hanyalah diperkenankan oleh si pemegang hak, dan hanya sepanjang hak-hak yang melekat pada pihak yang mengalihkan, umpama penguasaan tanah berupa hak guna bangunan, maka yang dapat dialihkan adalah hak guna bangunan

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2009, hlm 39

² Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm 2

³ Sawin Dwi Hapsari, Jawade Hafidz, “Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Iuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemilikannya”, *Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 51-54.* <https://media.neliti.com/media/publications/325014-peran-notaris-dalam-implementasi-asas-ne-ed0bfa42.pdf> diunduh 7 Oktober 2023.

juga. Untuk penguasaan tanah seluas 100 meter persegi, hanyalah dapat dialihkan maksimal 100 meter persegi dan tak dapat melebihi.

Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah menentukan: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau pemasukan dalam perseroan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Salah satu penguasaan tanah adalah kepemilikan. Bila penguasaan tanah yang hendak dialihkan berupa kepemilikan, maka pihak yang menerimanya haruslah individual Warga Negara Indonesia (WNI). Selain WNI, tidaklah diperkenankan mempunyai kepemilikan atas tanah. Penguasaan tanah dengan kepemilikan merupakan penguasaan terkuat, terpenuh yang bersifat turun temurun sebagaimana ditentukan oleh Pasal 20 UUPA. Penguasaan tanah dengan kepemilikan dapat dilakukan peralihan dan diperalihkan.⁴ Dimaksudkan bahwa hak atas tanah dapat dipindahkan penguasaannya oleh sipemegang haknya pada pihak lainnya. Bertujuan agar pihak lainnya menerima pengoperan penguasaan tanah yang diperalihkan. Artinya pengalihan penguasaan tanah terjadi karena tindakan sengaja atas dasar transaksi yang bertujuan untuk mengalihkan hak.

Terkait transaksi memeralihkan penguasaan tanah dengan cara jual beli, ditentukan pihak penjual dan pihak pembeli haruslah sama-sama menghadap di hadapan PPAT. Kehadiran para pihak untuk menyampaikan maksudnya mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli dan meminta PPAT untuk membuat akta peralihan haknya. Saat berlangsungnya proses pengalihan penguasaan tanah, pihak yang memindahkan haknya haruslah mempunyai hak dan berwenang memindahkannya, umpama selaku pemilik.

Prosedural pengalihan hak atas tanah dengan kewajiban bagi PPAT membacakan aktanya serta dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.⁵ Berarti prosedural pengalihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli mengharuskan para pihaknya sama-sama hadir menghadap di hadapan PPAT.

Bila seorang debitor yang sedang kesulitan untuk memenuhi kewajiban pemenuhan pembayaran utangnya. Kemudian menawarkan pembayaran utang dengan cara memberikan kuasa menjual atas sebidang tanah miliknya kepada kreditor. Kesepakatan kuasa menjual atas sebidang tanah hak milik sebagai cara pemenuhan kewajiban dalam perjanjian utang piutang menarik untuk didalami. Permasalahan yang dikemukakan adalah; apakah kesepakatan pemberian kuasa menjual dapat menghapuskan kewajiban pembayaran utang, adakah kewenangan penerima kuasa untuk menuntut si pembeli di depan persidangan bila tidak kunjung membayarkan harga tanah, dan apakah dimungkinkan pencabutan kuasa dalam bentuk akta otentik dengan cara lisan.

Untuk mendalaminya dilakukan penelitian dokrinal⁶ dengan pendekatan regulasi dan pendekatan konseptual. Pendekatan regulasi ditujukan atas

⁴ Pasal 20 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang N0 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵ Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁶Sulistiyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011, hlm 121

pengaturan pemberian kuasa pada Pasal 1792 sd Pasal 1819 KUHPerdara dan ketentuan hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUHPerdara. Fokus penelitiannya adalah aspek kuasa menjual sebagai cara pemenuhan kewajiban pembayaran utang. Data didapatkan melalui studi kepustakaan atas berbagai bahan hukum. Penyelesaian dengan menganalisisnya sehingga persoalan dapat lebih disederhanakan.

Hasil Penelitian

Pemenuhan perikatan ditentukan oleh Pasal 1831 KUHPerdara: “karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan, karena pembaharuan utang, karena perjumpaan utang (kompensasi), pencampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, karena kebatalan atau pembatalan, karena berlakunya syarat batal, karena lewatnya waktu”. Pasal 1792 KUH Perdata menentukan kuasa sebagai: “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Berarti kuasa menjual atas bidang tanah adalah tindakan perwakilan. Namun perlu diperhatikan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak dalam artian mengandung unsur bahwa kuasa yang diberikan tidak dapat ditarik kembali. Muatan pemberian kuasa pengalihan hak atas tanah yang mengandung klausula tidak dapat ditarik kembali adalah hal yang terlarang.⁷

Memberikan kuasa menjual atas sebidang tanah adalah tindakan yang diperbolehkan. Pemberian kuasa hanyalah merupakan tindakan perwakilan saja. Si penerima kuasa bukanlah para pihak dalam perbuatan hukum yang dilakukannya atas dasar penerimaan kuasa. Justru pemberi kuasalah yang akan terikat atas perbuatan hukum si penerima kuasa. Dalam hal pemberian kuasa menjual, karena penerima kuasa bukan sebagai para pihak, maka secara hukum penerima kuasa tak berwenang menuntut pembeli di depan persidangan bilamana si pembeli tak juga memenuhi kewajibannya membayarkan harga tanah. Pemberian kuasa dengan akta otentik, tidaklah dapat dicabut secara sepihak dengan lisan saja. Pemberian kuasa dengan akta otentik haruslah dilakukan pencabutannya dengan akta otentik pula. Dengan demikian pemberian kuasa menjual tidaklah menghapuskan pembayaran utang, masih diperlukan tindak lanjut dari si pemberi kuasa selaku debitor wanprestasi untuk membayarkan utangnya dari hasil penjualan bidang tanah kepada kreditornya.

Pembahasan

Pemberian kuasa menjual atas tanah sebagai cara pelunasan utang

Semula ketentuan hukum Romawi kuno memberlakukan asas bahwa perbuatan hukum hanyalah dapat dilakukan oleh pihaknya langsung untuk mengikatkan diri dan terikat dengan segala akibat hukum atas tindakannya.⁸ Namun makin padatnya aktifitas manusia menjadikan asas tersebut berubah dan tindakan hukum dapat dilakukan dengan perwakilan melalui pemberian kuasa.

⁷ Perhatikan Diktum Kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

⁸ Rosa Lianda Islami (et all), “Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 9 No. 4 Desember 2020, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/68160> diunduh, 13 Maret 2024.

Dalam menyelenggarakan urusannya kadang kala perseorangan karena berbagai kesibukan tidak lagi sempat melaksanakan sendiri apa yang menjadi urusannya. Ada keterbatasan waktu dan tempat yang menghalanginya untuk berinteraksi langsung dengan pihak lain. Atas kendala keterbatasan waktu ataupun lainnya dimungkinkan untuk meminta jasa orang lain menyelenggarakan urusan. Penyelenggaraan urusan dengan minta bantuan pihak lain, guna menyelenggarakan tindakan hukum lazimnya dilakukan berdasar perjanjian pemberian kuasa.

Berkaitan pemberian kuasa diatur pada Buku ke III KUHPerdara, yang menempatkannya sebagai perjanjian. Ditemukan aturannya pada BAB ke XVI Buku III KUHPerdara, dari Pasal 1792 s/d Pasal 1819. Kuasa berupa pemberian kewenangan pada pihak lain yang bersedia menerima untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa mewakili pelaksanaan kepentingan pemberi kuasa. Pasal 1792 KUH Perdata menentukan kuasa: “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Penyelenggaraan urusan dalam arti melaksanakan tindakan hukum, berupa tindakan yang melahirkan akibat hukum. Si penerima kuasa melakukan tindakan atas nama dan bagi kepentingan pihak pemberi kuasa. Bermakna tindakan penerima kuasa adalah atas tanggungan pemberi kuasa. Akibat hukum yang terbit dari tindakan penerima kuasa mengikat pada si pemberi kuasa dan tidak mengikat si penerima kuasa.⁹ Artinya memberikan kuasa adalah suatu perwakilan.

Pemberian kuasa yaitu seorang memberikan kewenangan pada pihak lainnya guna mewakilinya melaksanakan tindakan tertentu. Memberikan kuasa berarti sebagai pernyataan dimana pemberi kuasa memberi kewenangan pada pihak lainnya untuk dan atas nama pemberi melaksanakan tindakan hukum. Dimaksudkan “atas nama” sebagai menyatakan yang diberi kuasa mempunyai kewenangan mengikatkan si pemberi kuasa secara langsung terhadap pihak ketiga lainnya. Tindakan hukum oleh sipenerima kuasa berlaku sah sebagai tindakan sipemberi kuasa. Pihak penerima kuasa mendapatkan kewenangan seakan-akan diannya sebagai pihak pemberi kuasa.

Penguasaan tanah adalah hak kebendaan. Sebagai hak kebendaan, maka penguasaan tanah dapat diperalihkan. Peralihan penguasaan tanah dengan jual beli menuntut perjanjian formal. Perjanjian formal dimaksudkan sebagaimana dikehendaki regulasi terkait yang mengharuskan berbentuk tertulis berupa akta otentik. Akta otentik dimaksud dalam perjanjian pengalihan penguasaan tanah berupa dokumen yang dikeluarkan oleh “Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT”.

Berdasarkan PP Pendaftaran Tanah, pelaksanaan memeralihkan penguasaan tanah haruslah dibuat dengan akta yang dikeluarkan PPAT.¹⁰ Untuk itu pihak-pihaknya diharuskan hadir di hadapan pejabat dimaksud.¹¹ Umpama dalam hal perjanjian jual beli, pihak penjual dan pembeli haruslah menghadiri sendiri, mendatangi PPAT atau meminta pihak lain mewakilinya dengan diberikan kuasa tertulis.¹²

⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995 hlm 141

¹⁰ Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹² Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Lex Crimen Vol. VI/No. 1/Jan-Feb/2017*,

Untuk pengalihan penguasaan tanah melalui jual beli dibutuhkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan aktanya haruslah dihadapan para pihak yang bersepakat melaksanakan tindakan hukum yaitu sipenjual dan sipembeli atau pihak lain yang diberikan wewenang olehnya melalui kuasa tertulis. Pemberian kuasa dari si penjual haruslah berbentuk akta notaris (akta otentik), pemberian kuasa bagi si pembeli dimungkinkan melalui akta di bawah tangan.¹³

Adalah dimungkinkan mengalihkan penguasaan tanah dengan dasar akta kuasa menjual dalam bentuk akta otentik dan penerima kuasa mewakili pemilik hak atau penjual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya jika telah didapat adanya kesepakatan dengan pihak pembeli, penerima kuasa menjual hadir mewakili pihak penjual di hadapan PPAT untuk kepentingan pembuatan akta jual beli sebagai landasan peralihan hak dari si pemilik hak selaku penjual kepada pihak pembeli. Para pihak di dalam perjanjian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah pemilik hak atas tanah dan pihak pembeli tanah tersebut.

Berlandaskan Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa; “perikatan bersumber dari perjanjian dan juga dari undang-undang”. Meskipun demikian sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian. Perjanjian mengenal asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan pihak-pihak mengadakan perjanjian-perjanjian meskipun belum ada pengaturannya dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak memberikan kewenangan pada seseorang untuk mengadakan perjanjian ataupun tidak, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan keluasaan isi perjanjian dan bentuk dari perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak membawa akibat berlakunya asas hukum *pacta sunt servanda* bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang¹⁴ dan asas *privity of contract* bahwa perjanjian mengikat kepada pihak-pihak pembuat perjanjian.¹⁵ Bahwa berlakunya asas kebebasan berkontrak tidaklah berarti para pihak dapat membuat perjanjian secara sebebas-bebasnya. Ada ketentuan umum dalam KUHPerdara yang mengikat dan harus diikuti oleh para pihak.

Perjanjian melahirkan perikatan, adanya hak dan kewajiban di antara pihak-pihak yaitu debitor dan kreditor. Sepanjang debitor belum memenuhi apa yang menjadi prestasiya dalam perjanjian maka perikatan itu belum berakhir. Berakhirnya suatu perikatan ditentukan oleh Pasal 1381 KUHPerdara yaitu: “karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan, karena pembaharuan utang, karena perjumpaan utang (kompensasi), pencampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, karena kebatalan atau pembatalan, karena berlakunya syarat batal, karena lewatnya waktu.” Dengan demikian kesepakatan pemberian kuasa menjual sebagai cara untuk memenuhi

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081/14645> diunduh 12 November 2023

¹³ Fredrik Mayore Saranaung, *ibid* “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen Vol. VI/No. 1/Jan-Feb/2017*, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081/14645> diunduh 12 November 2023

¹⁴ Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2014, hlm 123

¹⁵ *Ibid*

kewajiban debitor pada kreditor tidaklah akan membawa akibat hapus atau berakhirnya perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor.

Pemberian kuasa adalah perjanjian tersendiri, tidak termasuk sebagai cara mengakhiri atau menghapuskan perikatan. Pemberian kuasa adalah perjanjian yang bertujuan untuk memberikan kewenangan perwakilan dalam penyelenggaraan suatu urusan. Untuk menghapuskan dan menyelesaikan kewajiban pembayaran utang masih diperlukan tindak lanjut dari debitor menyerahkan pembayaran utangnya dari hasil penjualan bidang tanah kepada kreditor. Dengan terlaksananya pembayaran utang akan menghapuskan dan mengakhiri perjanjian utang piutang.

Dengan pemberian kuasa, hubungan utang piutang antara debitor dan kreditor dalam perjanjian utang piutang belumlah berakhir. Karena kuasa yang diberikan hanyalah kuasa untuk menjual, dengan tujuan agar kreditor dapat menemukan pihak ketiga lainnya selaku pembeli atas asset debitor berupa tanah. Dengan didapatnya pihak pembeli, diharapkan nantinya uang hasil penjualan tanah dan bangunan dapat diperhitungkan sebagai pembayaran utang atau pemenuhan kewajiban debitor kepada kreditor. Dengan demikian keberadaan kuasa menjual yang diberikan debitor kepada kreditor belumlah mengakhiri dan belum menyelesaikan perjanjian utang piutang di antara mereka. Cara penyelesaian utang dengan membuat kuasa menjual tidaklah memberi kepastian hukum bagi para pihak.

Kewenangan penerima kuasa menuntut pembeli di persidangan

Pemberian kuasa sebagai perjanjian dimana seseorang memberi kewenangan pada pihak lainnya untuk dan atas nama si pemberi kuasa melaksanakan suatu kepentingan. Bahwa pemberian kuasa pada dasarnya sebagai suatu perwakilan untuk menyelenggarakan urusan atau kepentingan pemberi kuasa dengan berdasarkan suatu perjanjian.

Menurut M. Yahya Harahap,¹⁶ “si pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada pihak penerima kuasa untuk menerima mandat berupa kewenangan guna pengurusan kepentingannya”. Pemberian kuasa mengakibatkan sipenerima kuasa berwenang sepenuhnya untuk bertindak menjadi wakil pemberi kuasa atas pihak lainnya, yaitu bertindak atau berbuat untuk, serta atas nama sipemberi kuasa.

Subekti¹⁷ menentukan: “bila yang dilakukan oleh pemberian kuasa untuk membuat suatu perjanjian, maka sesungguhnya pihak pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian yang dibuat oleh si penerima kuasa.” Memberikan kuasa merupakan perjanjian dan penerima kuasa bertindak sebagai perwakilan, maka kewenangan memberikan kuasa menjual oleh pemegang hak berarti pihak penerima kuasa mewakili si pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum.

Dengan diberikannya kuasa berarti sipemberi kuasa menyerahkan perwakilan, berupa kewenangan pada sipenerima kuasa guna menyelenggarakan kepentingannya, sesuai yang ditetapkan dalam kuasa.¹⁸ Menjadikan pemberian

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika Jakarta, 2008, hlm 2

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, hlm 141

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 2

kuasa sebagai tindakan mewakili, yang menerbitkan wewenang bagi penerima kuasa untuk dan atas nama sipemberi kuasa melaksanakan tindakan hukum.

Peralihan penguasaan tanah mungkin saja dilakukan dengan kuasa menjual, yaitu perwakilan dari sipemegang hak pada pihak lainnya untuk melaksanakan penjualan. Sebagaimana ditentukan Pasal 1792 KUHPerdara. Pihak yang memberikan kuasa mempunyai kewenangan untuk melaksanakan tindakan seperti yang akan diwakilkan oleh kuasa yang ditunjuknya. Hanya saja dalam memberikan kuasa menjual terkait hak atas tanah perlu diperhatikan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak dalam artian mengandung unsur bahwa kuasa yang diberikan tidak dapat ditarik kembali. Muatan pemberian kuasa pengalihan hak atas tanah yang mengandung klausula tidak dapat ditarik kembali adalah hal yang terlarang.

Tindakan memberi kuasa dapat dilakukan secara umum, maupun kuasa khusus. Memberikan kuasa khusus hanyalah berisi kewenangan tertentu saja. Pemberi kuasa hanyalah memberikan kewenangan terbatas pada penerima kuasa untuk berbuat suatu atau beberapa hal tertentu. Seperti memberikan kewenangan menjual tanah dan bangunan di atasnya atau kuasa untuk menggugat di depan pengadilan atas perkara tertentu.

Bilamana kuasa yang diberikan berupa kuasa menjual, maka perwakilan yang diberikan adalah kewenangan pada si penerima kuasa untuk mengalihkan hak dari sipemberi kuasa kepada pihak ketiga lainnya melalui perjanjian jual beli. Dalam hal ini penerima kuasa bertindak selaku perwakilan dari si pemberi kuasa, sehingga yang terikat dalam perjanjian atas dasar kuasa menjual adalah sipemberi kuasa.

Dengan terlaksananya kuasa menjual justru telah melahirkan hubungan hukum antara si pemberi kuasa dengan pihak ketiga, meskipun tindakan hukumnya dilakukan oleh pihak penerima kuasa. Pihak penerima kuasa tidaklah mempunyai kapasitas selaku penjual secara pribadi, karena bukan sebagai pemilik hak atas tanah. Hanya si pemiliklah yang punya kewenangan untuk mengalihkan hak miliknya. Posisi penerima kuasa hanyalah selaku perwakilan untuk melakukan penjualan atas nama pihak pemberi kuasa. Pihak pemberi kuasalah sebagai pemilik dari objek pemberian kuasa.

Pemberian kuasa mengakibatkan sipenerima kuasa berwenang bertindak mewakili sipemberi kuasa terhadap pihak lainnya, yaitu bertindak atau berbuat untuk dan atas nama pemberi kuasa. Terlaksananya pemberian kuasa, maka yang akan terikat dalam perbuatan penerima kuasa adalah si pemberi kuasa. Hubungan hukum yang diadakan antara penerima kuasa dengan pihak ketiga, justru mengikat kepada sipemberi kuasa dengan pihak ketiga. Tindakan penerima kuasa bukanlah dalam arti mengikatkan dirinya dengan pihak ketiga, tetapi bermakna mewakili pemberi kuasa terhadap pihak lainnya. Berarti perbuatan si penerima kuasa atas tanggungan dan atas beban si pemberi kuasa.

Segala konsekuensi yang terbit karena pemberian kuasa mengikat pada pemberi kuasa. Pemberi kuasa meskipun tak mengadakan hubungan hukum langsung dengan pihak ketiga, namun pemberi kuasa dapat menuntut pihak lawan untuk memenuhi kesepakatan dan perjanjian yang telah dibuat oleh kuasa selaku wakilnya. Atas pengikatan hubungan hukum yang telah diselenggarakan oleh penerima kuasa terhadap pihak ketiga lainnya, maka sipemberi kuasa mempunyai

kapasitas sebagai pihak materil (prinsipal atau utama). Sedangkan pihak penerima kuasa dalam kapasitas selaku pihak formil.

Transaksi jual beli tanah menurut aturan hukumnya memerlukan keberadaan akta "PPAT".¹⁹ Akta ini membuktikan adanya kesekapatan pengalihan penguasaan tanah karena perjanjian jual belinya. Pelaksanaan transaksinya membutuhkan identitas penjual selaku pemegang hak. Pihak yang dapat mengalihkan penguasaan hak melalui transaksi jual beli hanyalah sipemilik benda. Pasal 1471KUHPerd, tentang transaksi jual beli, secara implisit mensyaratkan sipenjual haruslah yang memiliki objek yang diperjualbelikan. Memperjualbelikan kebendaan yang bukan miliknya adalah batal dan melanggar hukum. Keadaan tersebut menimbulkan alasan bagi pembeli melakukan tuntutan penggantian biaya, rugi dan bunga, bila sipembeli tak mengetahui objek jual beli sebagai kepunyaan pihak lainnya. Dan penerima kuasa tidak berkedudukan selaku pemilik karena kewenangan yang dipunyainya hanyalah berupa perwakilan.

Terkait dengan pemberian kuasa menjual, berarti pemilik hak atas tanah telah menyerahkan wewenang pada penerima kuasa untuk mengalihkan hak atas tanahnya dapat dialihkan pada pihak lainnya melalui transaksi jual beli. Kedudukan penerima kuasa adalah selaku perwakilan dari pihak pemilik tanah. Perbuatan hukum penerima kuasa terkait transaksi penjualan hak atas tanah menjadikan pemberi kuasa terikat untuk memenuhinya.

Pengalihan penguasaan tanah merupakan perbuatan hukum dua pihak. Kedua belah pihak haruslah saling bersepakat mengikatkan dirinya. Pihak yang satu memberikan persetujuan pada pihak lainnya untuk memberikan prestasi. Tindakan hukum dalam hal jual beli tanah adalah pengalihan dan penyerahan penguasaan tanah dari penjual dengan mendapatkan kontraprestasi berupa pembayaran harga tanah yang dijualnya. Di antara penjual dan pembeli timbul perikatan. Pada diri penjual maupun pembeli timbul hak dan kewajiban. Pertukaran hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli mengandung nilai ekonomis²⁰.

Perjanjian adakalanya tidaklah terlaksana sebagai kesepakatan yang semula sama-sama diinginkan. Dalam perjanjian jual beli tanah dengan kuasa menjual oleh penerima kuasa, bila kemudian pihak pembeli ternyata ingkar janji dan tidak melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati semula, maka pihak penerima kuasa selaku perwakilan dari penjual tidaklah berwenang untuk menuntut pembeli di depan persidangan atas dasar kuasa menjual yang ada padanya. Hal ini karena penerima kuasa menjual bukanlah sebagai para pihak dalam perjanjian jual beli tanah dimaksud. Penerima kuasa hanyalah dalam kapasitas mewakili penjual. Sehingga hanya pihak penjual atau pemberi kuasa yang mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) untuk menuntut si pembeli memenuhi apa yang semula disepakati dengan penerima kuasa berkaitan pelaksanaan jual beli.

Tidak terpenuhinya kewajiban sebagaimana kesepakatan semula, berpeluang menimbulkan konflik. Kemungkinan sengketa dapat terjadi dikarenakan salah satu pihak melayangkan tuntutan hukum karena adanya perbuatan yang telah menyebabkan kerugian pihak penggugat. Cara penegakan

¹⁹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1992, hlm. 43

hukum melalui bantuan hakim di persidangan dengan bertujuan meminta perlindungan hukum dan mencegah terjadinya main hakim sendiri.²¹ Pada dasarnya penyelesaian sengketa di pengadilan hanyalah sebagai *ultimum remedium* saja.

Dalam hal jual beli tanah dengan dasar pemberian kuasa menjual, dan pihak pembeli berada dalam keadaan wanprestasi maka pihak penerima kuasa tidaklah berwenang melakukan tuntutan hak pada pihak pembeli melalui pengadilan. Karena dalam perjanjian jual beli tanah dengan dasar kuasa menjual pihak yang sesungguhnya bertindak selaku penjual adalah pemilik atas objek jual beli dan bukan si penerima kuasa.

Pencabutan kuasa dalam bentuk akta otentik dengan cara lisan

Pemberian kuasa mungkin diberikan berbentuk akta umum, atau akta khusus maupun berbentuk akta di bawah tangan, dimungkinkan berupa sepucuk surat ataupun secara lisan.²² Penerimaan kuasa dimungkinkan terjadi secara diam-diam yang dapat dipahami dari perbuatan pelaksanaan kuasa oleh si penerima kuasa.

Berlandaskan ketentuan Pasal 1793 KUHPerdara, pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian adalah bebas pada bentuknya. Pemberian kuasa tidaklah memerlukan suatu formalitas tertentu. Dengan begitu pemberian kuasa merupakan perjanjian konsensuil dan sudah mengikat sejak terdapatnya kesepakatan antara pemberi dan penerima kuasa.²³

Memberikan kuasa berbentuk akta otentik dilahirkan karena ada kesepakatan, "yaitu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak lain".²⁴ Untuk pembuatan aktanya, pihak notaris haruslah tetap mendasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.²⁵

Akta notaris adalah akta otentik dengan menyandang pembuktian sempurna, tentunya tidak dapat dipatahkan hanya secara lisan ataupun dengan akta dibawah tangan saja. Akta otentik hanyalah dapat dipatahkan dengan akta otentik juga. Akta otentik mengandung kebenaran formil, sebagaimana yang diberitahukan para pihaknya kepada notaris pembuatnya.²⁶ Menjadikan akta notaris berupa bukti tertulis terkuat. Pasal 1870 KUHPerdara menentukan; "suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya."

Secara garis besar perbuatan memberi kuasa dapat dikelompokkan ke dalam tindakan hukumnya yaitu tindakan sepihak dan perbuatan dua pihak. Dari segi

²¹ Sufiarina dan Efa Laela Fakhriah, "Kewajiban Upaya Non Ajudikasi Sebagai Syarat Mendaftarkan Gugatan, Guna Mewujudkan Peradilan sederhana, Cepat dan Biaya Ringan," *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1 Tahun 2014, 1 April 2014, <http://jurnal.unpad.ac.id/pjih/article/view/7059>, diunduh 8 Oktober 2023.

²² Pasal 1793 KUHPerdara

²³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, hlm 68

²⁴ Pasal 1313 KUH Perdata.

²⁵ Rosa Lianda Islami (et all) *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol. 9 No. 4 Desember 2020, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/68160> diunduh, Maret 2024

²⁶ Pria Takari Utama (ed) *Kapita Selektta Hukum Perdata dan Kenotariatan*, Kelompencapir Club Discussion, Jakarta, 2024, hlm 131

penerimaannya dapat dilakukan secara diam-diam yang dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa. Dari sisi substansi materi muatan pemberian kuasa dapat dibedakan antara kuasa umum dan kuasa khusus.

Pasal 1338 KUHPerdara menentukan; “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihaknya”. Pasal 1792 KUHPerdara memandang tindakan memberikan kuasa sebagai perjanjian.²⁷ Selaku perjanjian, maka suatu ketika pemberian kuasa juga akan berakhir. Pasal 1813 KUHPerdara menentukan berakhirnya pemberian kuasa, dikarenakan:

- a. Penarikan kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. Memberitahukan penghentian kuasa oleh si pemberi kuasa;
- c. Meninggal, tidak cakupnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;

Secara umum perjanjian tidaklah putus atau berakhir dengan meninggal salah satu pihak. Namun keadaan umum ini tak berlaku untuk pemberian kuasa. Pemberian kuasa akan berakhir dengan meninggalnya sipemberi ataupun sipenerima kuasa.

Muatan norma Pasal 1814 KUHPerdara memberikan “kewenangan pada si pemberi kuasa untuk mencabut kembali kuasanya bila dikehendakinya, dan terdapat alasan untuk itu, memaksa si penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.” Berdasarkan ketentuan Pasal 1814 KUHPerdara ternyata pencabutan kuasa tidaklah didasarkan pada kesepakatan, tetapi sebagai kewenangan yang diberikan oleh undang-undang pada si pemberi kuasa. Menurut Subekti,²⁸ pihak prinsipal yang mencabut kembali pemberian kuasanya ketika diinginkannya dan bila ada alasannya, mengakibatkan si penerima kuasa mengembalikan kuasa itu. Pasal 1814 KUHPerdara memberi wewenang pada si pemberi kuasa untuk menghentikan kewenangan si penerima kuasa kapanpun diinginkannya. Disyaratkan bahwa penghentian kuasa dengan diberitahukan dan mengingat waktu yang memadai.

Penarikan kembali kuasa dari si penerima kuasa yang hanya berupa pemberitahuan kepada si penerima kuasa, tidak dapat diajukan pada pihak ketiga. Karena pihak ketiga tidak akan mengetahui penarikan kembali kuasa dari si penerima kuasa itu. Bila pihak ketiga telah melakukan suatu perbuatan hukum dengan penerima kuasa yang berbuat untuk dan atas nama sipemberi kuasa, maka pihak ketiga ini tetap dapat menuntut pemberi kuasa.

Lain halnya pemberian kuasa dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilahirkan sebagai akibat terdapatnya syarat pengalihan penguasaan tanah yang belum dipenuhi untuk dibuatkan Akta Jual Beli. Berkaitan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah perlu ditindalanjuti lagi dengan pembuatan akta jual beli bila persyaratan kesepakatan dalam PPJB sudah dilengkapi. Persyaratan dimaksud ada yang ditentukan dari peraturan perundang-undangan dan ada pula yang ditentukan sebagai kesepakatan para pihak yang melaksanakan transaksi jual beli penguasaan tanah.

Persyaratan yang ditentukan undang-undang misalnya jual beli haruslah telah dibayarkan secara lunas, barulah kemudian dapat dibuatkan Akta Jual Belinya (AJB). Pemberian kuasa menjual pada PPJB yang telah dibayarkan secara lunas, merupakan prestasi balik (kontra prestasi) dari pihak penjual karena telah

²⁷ Pasal 1792 KUHPerdara menentukan: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kewenangan pada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

²⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian* Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, hlm 151

menerima harga pembayaran secara penuh. Tentu saja pemberian kuasa menjual dalam PPJB lunas, tidak dapat dicabut atau ditarik kembali. Karena pemberian kewenangan kuasa menjual kepada pihak pembeli dalam PPJB lunas merupakan kontra prestasi yang harus dipenuhi pihak penjual dimana pihak pembeli telah melaksanakan prestasinya secara penuh dengan membayarkan harga jual beli secara lunas.

Dalam PPJB lunas berarti kewajiban pihak pembeli untuk membayarkan harga telah diserahkan sepenuhnya pada pihak penjual, maka dibutuhkan pemberian kuasa dengan penggunaan kalimat secara jelas dan tegas bahwa pihak penjual memberikan kuasa atau kewenangan untuk menjual kepada pembeli. Pada saat telah dipenuhi persyaratan peningkatkan PPJB menjadi akta jual beli, pihak penjual yang telah menerima harga jual secara penuh dan telah memberikan kuasa menjual pada pembeli tak lagi perlu hadir untuk menandatangani akta jual beli. Cukuplah pihak pembeli saja, dimana pembeli bertindak sekaligus sebagai kuasa dari penjual, atas dasar kuasa yang sudah ada di PPJB dimana prestasi pembeli telah ditunaikan secara penuh. Kuasa menjual yang terdapat di dalam PPJB lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Sebagai bentuk jaminan kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayarkan harga secara lunas. namun belum bisa dilaksanakan balikhnamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Pemberian kuasa menjual pada PPJB lunas dari pihak penjual pada pembeli sesungguhnya merupakan kontra prestasi dari pembayaran lunas yang telah ditunaikan oleh pembeli, sehingga tidak dapat ditarik kembali.

Dalam hal kuasa menjual yang dibuat secara murni bertujuan mengalihkan penguasaan tanah dan menemukan serta bertransaksi dengan pihak pembeli. Maka kuasa menjual, dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dengan menggunakan akta pencabutan kuasa dengan akta notaris, karena pemberian kuasa menjual atas tanah haruslah dalam bentuk akta notaris.

PPJB dan kuasa untuk menjual setidaknya diberikan berbentuk dokumen yang dilegalisasi dihadapan notaris. Legalitas kuasa yang terdapat pada akta pengikatan jual beli merupakan bentuk akta otentik yang sah jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerduta telah terpenuhi²⁹.

Pasal 1793 KUHPerduta menentukan pemberian kuasa bebas dari bentuknya, bisa berbentuk akta di bawah tangan, dengan suatu akta notaris atau bahkan secara lisan. Maka pencabutan kuasa juga harus disesuaikan dengan bentuk pemberian kuasa yang diberikan. Bila kuasa diberikan secara lisan maka pencabutan juga dapat diberikan secara lisan. Namun bila kuasa diberikan berbentuk akta maka pencabutan kuasa juga harusnya dilakukan dalam bentuk akta. Pemberian kuasa dalam bentuk akta di bawah tangan, setidaknya penarikan kuasa juga dilakukan secara tertulis berupa akta dibawah tangan, tidaklah dapat dilakukan pencabutan kuasanya secara lisan. Bila pemberian kuasa diberikan

²⁹ Lisca Vontya Arifin, *Kuasa Menjual Notariil yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas tanah*, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/30680;jsessionid=719D9FF4608A7B24C109EE4EAAF1B829> diunduh 21 November 2023

dalam bentuk akta otentik berupa akta notaris, maka pencabutan kuasanya juga harus dilakukan dalam bentuk akta notaris.

Ada perbedaan formil antara pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian yang membutuhkan keberadaan dua pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa. Tetapi dalam hal pencabutan kuasa diberikan kewenangan pada si pemberi kuasa. Menjadikan pencabutan kuasa bersifat sepihak dengan menyesuaikan bentuk pemberian kuasanya. Kuasa lisan dapat ditarik secara lisan, kuasa di bawah tangan setidaknya ditarik dengan akta dibawah tangan. Bila pemberian kuasa dilakukan dengan akta otentik maka pencabutan kuasa juga perlu dibuatkan dalam bentuk akta otentik.

Kesimpulan

Kesepakatan memberikan kuasa menjual tidaklah menghapuskan perikatan. Pemberian kuasa menjual tidak menyelesaikan hubungan hukum antara debitor dan kreditor. Pemberian kuasa mengakibatkan si pemberi kuasa terikat pada hubungan hukum yang diperbuat oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga. Berarti pemberian kuasa melahirkan hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pihak ketiga. Kesepakatan pemberian kuasa menjual tidak termasuk sebagai hal yang mengakhiri hubungan utang piutang. Hubungan utang piutang menjadi terselesaikan dengan cara pembayaran yang kemungkinan dapat dipenuhi oleh si debitor selaku pemberi kuasa kepada kreditor dari hasil penjualan yang didapat dengan pihak ketiga selaku pembeli. Untuk hapusnya utang piutang diperlukan tindak lanjut dari si debitor (pemberi kuasa) untuk membayarkan utangnya dari hasil penjualan bidang tanah kepada kreditornya.

Pemberian kuasa adalah suatu perwakilan. Penerima kuasa mewakili pemberi kuasa terkait perbuatan hukum yang dikuasakan. Tindakan hukum yang diperbuat atas nama pemberi kuasa akan mengikat si pemberi kuasa selaku para pihak dalam perjanjian. Penerima kuasa tidaklah mempunyai hubungan hukum dengan pihak ke tiga. Yang terikat dengan pihak ketiga atas tindakan yang dilakukan penerima kuasa adalah tetap si pemberi kuasa. Dengan tak mempunyai hubungan hukum dengan pihak ketiga maka sipenerima kuasa tak mempunyai *legal standing* untuk menuntut pihak ketiga yang ingkar janji dalam pemenuhan kewajiban pada si pemberi kuasa.

Pencabutan kuasa yang diberikan dalam bentuk akta otentik tidak dapat dicabut secara lisan. Karena akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna dan hanya dapat dihadapkan dengan akta otentik pula. Pemberi kuasa mempunyai kewenangan untuk mencabut kuasa yang telah diberikannya, sebagaimana ditentukan Pasal 1814 KUHPerdara. Hanya saja kuasa yang diberikan dalam bentuk akta otentik maka pencabutannya juga membutuhkan akta otentik pula.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Anshori, Abdul Ghofur: *Filsafat Hukum*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2009.
- Harahap, M. Yahya: *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika Jakarta, 2008.
- Hernoko, Agus Yudho: *Hukum Perjanjian*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2014

- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011.
- Mertokusumo, Sudikno; *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1992
- Utama, Pria Takari: (ed) *Kapita Selekta Hukum Perdata dan Kenotariatan*, Kelompencapir Club Discussion, Jakarta, 2024

B. Jurnal

- Arifin, Lisca Vontya; “Kuasa Menjual Notariil yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas tanah”, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/30680;jsessionid=719D9FF4608A7B24C109EE4EAAF1B829> diunduh 21 November 2023
- Hapsari, Sawin Dwi: dan Jawade Hafidz, “Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya”, *Jurnal Akta* Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 51-54. <https://media.neliti.com/media/publications/325014-peran-notaris-dalam-implementasi-asas-ne-ed0bfa42.pdf> diunduh 7 Oktober 2023.
- Islami, Rosa Lianda; (et all), “Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah.” *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 9 No. 4 Desember 2020, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/68160> diunduh, 13 Maret 2024
- Saranaung, Fredrik Mayore; “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen* Vol. VI/No. 1/Jan-Feb/2017, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081/14645> diunduh 12 November 2023.
- Silviana, Ana: “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, artikel yang dipublikasikan pada *Administrative Law & Governance Journal. Volume 4 Issue 1, March 2021* ISSN. 2621–2781. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191>, diunduh 18 Pebruari 2024.
- Sufiarina dan Efa Laela Fakhriah, “Kewajiban Upaya Non Ajudikasi Sebagai Syarat Mendaftarkan Gugatan, Guna Mewjudkan Peradilan sederhana, Cepat dan Biaya Ringan,” pada *Padjadjaran Jurnal ilmu Hukum, Vol. 1 No. 1 Tahun 2014*, 1 April 2014, <http://jurnal.unpad.ac.id/pjih/article/view/7059>, diunduh 8 Oktober 2023.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah