

**KEBSAHAN PEMBAYARAN YANG DILAKUKAN PEMBELI KEPADA
PEMEGANG KUASA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

Dina Handayani

dinaahandayani@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329K/Pdt/2017 tanggal 31 Januari 2018, ditemukan adanya penjual tanah yang menggugat pembeli tanah padahal pembeli tanah telah membayarkan sisa pelunasan harga jual beli tanah kepada pihak ketiga selaku kuasa dari penjual tanah untuk menerima pembayaran sisa pelunasan harga jual beli tanah tersebut. Rumusan permasalahan dalam tesis ini adalah kualifikasi wanprestasi dalam kegiatan jual beli tanah dalam hukum positif di Indonesia, bagaimana keabsahan pembayaran yang dilakukan pembeli kepada pemegang kuasa dalam transaksi jual beli tanah, bagaimana analisa hukum putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa keabsahan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak ketiga selaku kuasa penerima pembayaran dalam jual beli tanah adalah sah dan mengikat. Putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 telah benar dan mencerminkan rasa keadilan.

Kata kunci: keabsahan, pembeli, pemegang kuasa, tanah

Pendahuluan

Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan, harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.¹

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia dalam Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1999, hlm. 317.

Praktik jual beli tanah dimasyarakat tidak selalu mensyaratkan pembayaran oleh pembeli dilaksanakan secara tunai/kontan keseluruhan, namun mengenal syarat tangguh. Dalam hal jual beli tanah yang terdapat transaksi-transaksi yang memiliki syarat tangguh, diantaranya dilakukan karena pembayaran yang belum lunas atau pembayaran secara bertahap, selain itu bisa dikarenakan dokumen untuk jual beli yang belum lengkap dan dapat dikarenakan hal-hal lainnya selama disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli serta tidak melanggar peraturan perundang-undangan.²

Pada praktiknya transaksi jual beli dengan syarat tangguh ini menyebabkan banyak permasalahan dan mengakibatkan timbulnya sengketa-sengketa baik akibat kerugian yang ditimbulkan oleh pihak penjual, pihak pembeli maupun Notaris dan PPAT sebagai pejabat pembuat akta.³ Dalam transaksi jual beli tanah dengan syarat tangguh, adakalanya melibatkan pihak ketiga sebagai kuasa dari pihak penjual ataupun pembeli.

Ketentuan Pasal 1802 KUH Perdata menjelaskan penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa. Berdasarkan Pasal 1802 KUH Perdata tersebut, penerima kuasa penjual yang dikuasakan untuk menerima pembayaran harga jual beli dari pembeli tanah harus melaporkan penerimaan uang yang diterimanya dari pembeli tanah kepada pemberi kuasa (penjual tanah). Sejumlah uang yang diterima penerima kuasa penjual dari pembeli tanah bukan merupakan hak penerima kuasa karena kedudukan penerima kuasa hanya sebagai perantara dalam transaksi jual beli tersebut. Penerima kuasa dilarang melakukan apapun yang melampaui kuasanya.

Peristiwa penerima kuasa penjual tanah yang tidak melaporkan dan menyampaikan sejumlah uang yang diterimanya dari penjual dalam transaksi jual beli tanah ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018. Para pihak dalam putusan tersebut adalah Jumawan dan Siti Patimah selaku penjual bidang tanah sebagai Pengugat I & II melawan Lilik Malikh selaku pembeli bidang tanah sebagai Tergugat.

Pengadilan Negeri Samarinda dalam pertimbangannya berpendapat bahwa pembeli tanah/tergugat sudah melunasi sisa pembayaran melalui Budi Santoso (pihak ketiga) selaku penerima kuasa dari penjual tanah/penggugat I yang mana telah diberikan kuasa untuk menerima pembayaran sisa harga jual beli tanah dari pembeli tanah/tergugat. Ternyata penerima kuasa tidak menyerahkan sejumlah transaksi jual beli tanah tersebut kepada penjual tanah/penggugat I selaku pemberi kuasa sebagaimana mestinya. Berdasarkan fakta itu, maka gugatan penggugat yang menyatakan pembeli tanah/tergugat telah melakukan wanprestasi tidak dikabulkan oleh majelis hakim, karena ia sudah benar adanya memberikan sisa pembayaran tersebut kepada pihak ketiga selaku penerima kuasa.

²Aulia Farazenia, Winanto Wiryomartani, Widodo Suryandono, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil Pembayarannya Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/Mppn/Vii/2019)", *Jurnal Universitas Indonesia*, Vol. 1, No. 4, 2019, hlm. 2-3.

³*Ibid.*

Transaksi Jual Beli Tanah Secara Bertahap

Sebelum berlakunya Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia terdapat dualisme pengaturan hukum agraria dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat dalam jual beli tanah. Dengan berlakunya UUPA maka UUPA merupakan sumber hukum positif dalam pengaturan hukum terhadap jual beli tanah.

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah.⁴ Istilah jual beli hak atas tanah dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang menjelaskan jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Hukum adat yang di maksud Pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang telah di *Saneer* atau di hilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang sudah di sempurnakan, atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁵ Maria S.W Sumardjono juga mengemukakan, pada dasarnya konsep transaksi jual beli tanah didasarkan pada hukum adat. Syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah “terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil, dan terang.”⁶

Apabila dikaitkan unsur terang dalam peralihan hak atas tanah pada hukum adat dengan peralihan hak atas tanah, dalam hal ini Peraturan Pemerintah (PP) No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peralihan hak atas tanah harus dibuat di hadapan PPAT. Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁷ Apabila dikaitkan unsur tunai dalam hukum adat dengan peralihan hak atas tanah, dalam hal ini Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan secara tunai atau lunas. Dengan

⁴Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 111.

⁵Febri Andiki, Sukirno, Adya Paramita Prabandari, “Peralihan Hak Tanah Ulayat di Kabupaten Dharmasraya”, *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2, 2019, hlm. 863.

⁶Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001, hlm. 11.

⁷Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2005, hlm. 56.

demikian pelaksanaan jual beli atau pembuatan di hadapan PPAT baru dapat dilaksanakan apabila persyaratan lunas dalam transaksi jual beli hak atas tanah tersebut telah terpenuhi.

Menurut Leny Kurniati, tidak dipenuhinya persyaratan yang berhubungan dengan transaksi jual beli hak tanah dapat disebabkan karena adanya peraturan perundang-undangan dan ada pula yang lahir karena dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Disebabkan karena kesepakatan para pihak misalnya dalam transaksi jual beli pihak penjual minta jual beli harus langsung dibayar secara lunas⁸ karena penjual butuh uang akan tetapi sertifikatnya masih induk atau belum dilakukan pemecahan di Kantor Pertanahan. Sedangkan karena undang-undang misalnya jual beli harus sudah lunas baru tandatangan AJB.⁹

Para pihak yang terkendala membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT ini, kemudian membuat suatu perjanjian pendahuluan terlebih dahulu sebelum dibuatnya AJB. Perjanjian yang bisa dibuat sebelum bisa dibuatnya AJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Menurut R. Subekti, PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹⁰ Herlien Budiono lebih lanjut menjelaskan, PPJB merupakan perjanjian obligatoir berfungsi sebagai perjanjian bantuan guna mempersiapkan untuk nantinya membuat perjanjian pokok yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan). Dilakukannya PPJB biasanya karena belum dapat dipenuhinya syarat untuk dilakukannya jual beli di hadapan PPAT seperti belum lunasnya harga jual beli.¹¹

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.¹² Perjanjian pendahuluan atau *pactum decontrahendo* adalah janji yang menimbulkan suatu kewajiban bagi para pihak untuk membuat perjanjian baru yaitu perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah bentuk perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut.¹³

PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: 1) Akta PPJB yang baru merupakan

⁸Menurut Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, mengemukakan aturan hukum dalam hukum pertanahan tidak membenarkan PPAT melangsungkan jual beli hak atas tanah apabila subjek dan objeknya belum memenuhi persyaratan, misalnya tanah yang akan dibeli belum bersertipikat atau yang dibeli hanya sebagian atau apabila bangunan di atasnya masih berupa proyek, sertipikat belum dicek keasliannya atau belum dilakukan plotting/pemetaan atau juga uang harga jual belinya belum lunas. Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 175.

⁹Irene Eka Sihombing, *op. cit.*, hlm. 11.

¹⁰R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 75.

¹¹Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Keempat, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 64-65.

¹²Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol 4, No. 4 Desember 2017, hlm. 632.

¹³Santia Dewi dan Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011, hlm. 65.

janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas; 2) Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai PPJB Lunas.

Dalam kegiatan untuk memiliki tanah dan atau bangunan, seseorang akan membutuhkan dana yang tidak sedikit, yang kadang-kadang tidak akan terpenuhi apabila diukur dari taraf hidup mereka. Sehingga sebagai salah satu jalan keluar yang dapat ditempuh dari permasalahan yang mereka hadapi tersebut adalah membayar secara cicilan (berjangka). Hal yang menjadi titik tolak permasalahan, pembayaran secara cicilan (berjangka) tidak dapat dijadikan sebagai suatu syarat untuk beralihnya hak milik yang harus dibuktikan dengan perjanjian baku berbentuk Akta Jual Beli (AJB). Jual Beli yang dimaksud adalah di dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, bahwa tujuan untuk memindahkan hak dalam jual beli tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk itu, sehingga nantinya secara yuridis telah benar-benar terjadi adanya peralihan/pemindahan hak dengan pembuktian Akta Jual Beli (AJB), serta sertifikat hak atas tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli.¹⁴

Sofin Hadi, S.H.M.Kn selaku Notaris/PPAT sebagaimana yang dikutip oleh M. Adib Luthfi dalam jurnalnya menjelaskan, terdapat beberapa faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya seperti: a) Faktor harga. Faktor harga sangat berpengaruh bagi peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Artinya harga yang ditawarkan atau disepakati oleh kedua belah pihak, penjual dan pembeli nominalnya sangat besar sehingga pembayaran harganya tidak bisa dilakukan sekaligus atau lunas (harganya dibayar beberapa kali sesuai kesepakatan dalam perjanjian); b) Faktor teman/ keluarga. Faktor teman/ keluarga biasanya sangat mempengaruhi peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang belum lunas pembayarannya. Teman/ keluarga biasanya dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli diantara mereka, keduabelah pihak sangatlah fleksibel dan terkesan santai. Oleh sebab itu teman/ keluarga termasuk faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya; c) Faktor keadaan ekonomi pembeli. Faktor ini juga sangat berpengaruh dalam melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Artinya keadaan ekonomi pembeli tidak stabil atau merosot perekonomiannya sehingga berdampak terhadap pembayaran yang dilakukan terhadap penjual. Misalnya pembeli pada saat melakukan perjanjian pengikatan jual beli memberikan sebagian harga kepada penjual dan sebagian lagi akan dilunasi 5 bulan kedepan, akan tetapi pembeli perekonomiannya bangkrut dan belum sanggup melunasi sisa harga tanah tersebut; d) Faktor keadaan ekonomi penjual. Faktor ini juga termasuk faktor yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Keadaan ekonomi penjual yang kurang secara finansial memaksa mereka untuk menjual cepat tanah atau aset tanah yang di milikinya, sehingga penjual cenderung menerima pembeli yang membayar harganya secara tidak

¹⁴Yudi Setia Permana, Salim HS, Aris Munandar, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap", *IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No. 3, Desember 2013, hal. 457.

langsung (dibayar sebagian dulu), asalkan pembeli dapat menerima sebagian uang tersebut dengan cepat.¹⁵

PPJB belum lunas sebagai perikatan jual beli bertahap belum memindahkan hak, melainkan hanya merupakan suatu hubungan hukum timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi. Perikatan jual beli bertahap hanya merupakan suatu perjanjian pendahuluan di antara para pihak yang membuatnya, sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena di dalam perikatan jual beli bertahap diatur mengenai waktu, jumlah dan sanksi-sanksi yang dapat diterima oleh para pihak, jika hak dan kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Hak dan kewajiban, serta sanksi-sanksi yang akan diterima para pihak tersebut akan menjadi klausula dalam perikatan jual beli bertahap. Sebagai ilustrasi mengenai transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan secara mencicil (berjangka/bertahap), dalam perikatan jual beli bertahap akan disebutkan secara jelas tentang waktu dan cara pembayarannya, serta nilai yang telah dibayarkan dan apa yang akan menjadi tanggung jawab dan kewajiban pembeli selanjutnya sampai terpenuhinya prestasi yang dimaksud.¹⁶

PPJB yang lahir dari kesepakatan kehendak para pihak, berfungsi sebagai perjanjian permulaan atau pendahuluan untuk proses ke Akta Jual Beli (AJB) guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) secara lunas. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPdata memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat dan yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 terdapat peristiwa transaksi tanah antara penjual dengan pembeli yang pembayarannya dilakukan secara bertahap/cicilan. Pembayarannya dilakukan dengan tiga kali tahapan. Jual beli tanah yang pembayarannya dilakukan secara bertahap tersebut dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli belum lunas. Tanggung jawab pembeli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1513 KUHPdata ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan. Harga jual beli tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam satu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub ke dalam pengertian jual beli.¹⁷ Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya harus dilakukan.

¹⁵Adib Luthfi dan Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya", *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1, Maret 2018, hlm. 69-70.

¹⁶*Ibid.*, hlm. 458.

¹⁷R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 20.

Hubungan Hukum Antara Penjual, Pembeli dan Kuasa Pembeli

Interaksi sosial manusia sebagai pribadi hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum, adakalanya melakukan suatu hubungan hubungan interaksional yang bersifat nyata atau rill namun tidaklah menimbulkan suatu akibat hukum.¹⁸ Meskipun demikian ada pula kalanya hubungan interaksional yang dilakukannya adalah hubungan hukum sebagai suatu hubungan interaksional yang melahirkan suatu hubungan hukum dan akibat hukum melalui suatu kontrak atau perjanjian yang biasa disebut hubungan kontraktuil.¹⁹

Hubungan kontraktuil adalah hubungan hukum yang sengaja diadakan oleh pihak-pihak dengan tujuan untuk melahirkan suatu akibat hukum yang menjadi kehendaknya bersama. Hubungan seperti ini lahir dari suatu perjanjian yang dibuat antara dua pihak atau masing-masing pihak yang berkepentingan, baik antara orang dengan orang pribadi hukum atau subyek hukum, maupun antara orang dengan suatu pribadi hukum berupa badan baik badan hukum privat ataupun badan hukum publik atau antara badan hukum privat dengan badan hukum publik ataupun kemungkinannya antara badan hukum publik sesamanya dengan badan hukum publik.²⁰

Hubungan hukum kontraktuil yang bersumber dari suatu perjanjian, adalah hubungan hukum yang dilakukan antar dua pihak yang sifatnya relatif dan atau temporer sesuai dengan apa yang dikehendaki dan disepakati bersama yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibuatnya.²¹ Berbeda halnya dengan hubungan hukum perjanjian yang dilaksanakan berdasarkan nama-nama atau titel tertentu dalam hal dan untuk pemindahan suatu hak untuk selamanya misalnya jual beli, hibah, wasiat dan lain lain. Perjanjian semacam ini lain sifatnya dengan kontraktuil, oleh karena hubungan hukumnya lahir dan berakhir setelah ditanda tangannya suatu akta peralihan hak oleh kedua belah pihak.²²

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 terdapat peristiwa jual beli tanah melalui perjanjian jual beli belum lunas yang mana harga jual beli atas tanah dibayarkan secara bertahap dan ternyata dalam pelaksanaannya terdapat pihak ketiga sebagai penerima kuasa dari penjual tanah untuk menerima pembayaran dari pihak pembeli tanah.

Surat kuasa dari penjual tanah kepada pihak ketiga untuk menerima pembayaran tanah dari pembeli tanah merupakan bukti telah terjadi adanya kesepakatan hubungan kontraktuil yang dilakukan antar dua pihak yang sifatnya relatif dan atau temporer sesuai dengan apa yang dikehendaki dan disepakati bersama yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibuatnya. Pemberian kuasa dari penjual tanah kepada pihak ketiga untuk menerima pembayaran cicilan harga jual beli tanah, tentunya bertujuan agar pihak ketiga tersebut menyerahkan sejumlah uang itu kepada penjual tanah, karena sejumlah uang tersebut bukanlah milik pihak

¹⁸H. Salle, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Cetakan Pertama, Makassar: Social Politic Genius (SIGn), 2019, hlm. 2.

¹⁹*Ibid.*

²⁰*Ibid.*

²¹*Ibid.*, hlm. 3.

²²*Ibid.*

ketiga melainkan hak daripada pemilik tanah.

Suatu perjanjian pengikatan jual beli belum lunas melahirkan perikatan jual beli bertahap yang belum memindahkan hak sebagaimana halnya jual beli dengan Akta jual beli (AJB). Meskipun demikian para pihak telah terikat dalam hubungan perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Demikian juga halnya dengan penerima kuasa pembayaran yang telah mengikatkan dirinya kepada penjual tanah. Dalam hukum perikatan, hak dan kewajiban dari subjek hukum harus diletakkan secara seimbang dan tidak boleh timpang (memberatkan salah satu pihak). Setiap debitur mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi kepada krediturnya, yang disebut "*schuld*" atau "*obligation*".²³ Selain itu debitur juga mempunyai tanggung jawab untuk menjamin akan memenuhi prestasi atau hutangnya dengan harta kekayaannya, yang disebut dengan "*haftung*". Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur dan berhak menagihnya.²⁴

Pembayaran yang Dilakukan Pembeli Kepada Pemegang Kuasa dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 terdapat peristiwa jual beli tanah melalui perjanjian jual beli belum lunas yang mana harga jual beli atas tanah dibayarkan secara bertahap dan ternyata dalam pelaksanaannya terdapat pihak ketiga sebagai penerima kuasa dari penjual tanah untuk menerima pembayaran dari pihak pembeli tanah.

Untuk menentukan keabsahan pembayaran transaksi jual beli tanah melalui pihak ketiga sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 maka harus ditentukan beberapa hal yaitu: 1) Terkait dengan keabsahan pihak ketiga sebagai penerima kuasa; 2) Terkait dengan keabsahan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak ketigaselaku kuasa penerima pembayaran.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) merupakan suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Disebut pemberian kuasa jika pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya, sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa. Dengan demikian, penerima kuasa berkuasa penuh bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa. Jadi dengan demikian pemberi kuasa bertanggungjawab penuh atas segala perbuatan kuasa sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa.

Pemberian kuasa oleh penjual tanah kepada pihak ketiga untuk menerima pembayaran dari pembeli tanah, apabila dikaitkan dengan keabsahan perjanjian maka pemberian kuasa tersebut harus sesuai memenuhi asas-asas perjanjian, terutama asas kepribadian (*personalitas*) bahwa suatu perjanjian hanya mengikat

²³*Ibid.*, hlm. hlm. 4.

²⁴*Ibid.*

para pihak di dalamnya tidak mengikat kepada selain para pihak tersebut sesuai ketentuan Pasal 1315 *jis* 1338 ayat (1) *jis* 1340 ayat (1) & (2) KUH Perdata.

Menurut BN Marbun asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perorangan saja.²⁵ Asas kepribadian berkaitan dengan para pihak yang terikat dalam perjanjian. Ketentuan dalam Pasal 1315 KUH Perdata menjelaskan bahwa sudah sepatutnya, perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian tersebut dan tidak mengikat orang-orang lain. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Orang-orang lain yang merupakan pihak ketiga, tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian yang hanya mengikat para pihak di dalam perjanjian juga dijelaskan oleh Pasal 1340 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya.

Hal ini menimbulkan pertanyaan, dalam perjanjian jual beli tanah antara penjual dengan pembeli tanah apakah pihak pembeli tanah harus menyetujui adanya pemberian kuasa dari pemilik tanah untuk menerima pembayaran dan bagaimana bentuk persetujuan dari pembeli tanah? Pemberian kuasa kepada pihak ketiga untuk menerima pembayaran dari pembeli tanah apabila dikaji lebih jauh merupakan perjanjian ikutan yang lahir dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli tanah antara penjual dengan pembeli tanah. Kuasa pihak ketiga untuk menerima pembayaran tidak akan lahir atau terbit tanpa adanya perjanjian jual beli tanah tersebut.

Pemberian kuasa kepada pihak ketiga oleh pemilik tanah untuk menerima pembayaran dari pembeli tanah sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 berbeda pengertiannya dengan pihak ketiga sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1316, 1317 dan 1318 KUHPerdata yang mana pihak ketiga yang dimaksud ketiga pasal tersebut merupakan pihak ketiga yang dapat menerima kerugian atau manfaat dari suatu perjanjian.

Pengertian pihak ketiga dalam perjanjian jual beli tanah sebagai penerima kuasa yang menerima pembayaran dari pembeli tanah merupakan pihak ketiga yang mewakili penjual tanah sebagai pemberi kuasa. Kedudukan pihak ketiga disini adalah sebagai perwakilan pemberi kuasa atau penjual tanah untuk menyelenggarakan suatu urusan tertentu yaitu menerima pembayaran dan menyampaikannya kepada pemilik tanah selaku pemberi kuasa.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 pembayaran uang jual beli tanah tahap ketiga sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus

²⁵BN Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, Jakarta: Puspa Swara, 2009, hlm. 6.

lima puluh juta) diserahkan oleh pembeli kepada kuasa penjual tanah secara tunai namun ternyata tidak terdapat kuitansi penerimaan uang sebagai bukti tertulis telah terjadi penyerahan uang tersebut. Pembeli tanah hanya memegang kuitansi pembayaran tanah tahap pertama sebesar Rp. 25.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan pembayaran tanah tahap kedua sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) telah dibayarkan ketika penandatanganan surat Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dianggap sebagai tanda terima yang sah (kwitansi).

Pertimbangan majelis hakim terhadap keabsahan penyerahan uang jual beli tanah tersebut didasarkan oleh keterangan saksi-saksi yang menyatakan mengetahui adanya penyerahan uang tahap ketiga jual beli tanah tersebut dari pembeli kepada kuasa penjual. Seorang saksi dipanggil di muka sidang untuk memberi tambahan keterangan untuk menjelaskan peristiwanya. Jadi keterangan yang diberikan oleh saksi harus tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, sedang pendapat atau dugaan yang diperoleh secara berfikir tidak merupakan kesaksian, sehingga apabila dihubungkan keterangan saksi dengan peristiwa penyerahan uang jual beli tanah tersebut dapat disimpulkan bahwa penyerahan uang jual beli tanah tahap ketiga dari pembeli kepada kuasa penjual sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah sah diterima oleh penjual. Bahwa apabila si kuasa tidak menyampaikan pembayaran dari pembeli tanah kepada si penjual tanah makaitu adalah persoalan lain.

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan diatas, keabsahan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak ketiga selaku kuasa penerima pembayaran dalam jual beli tanah adalah sah dan mengikat. Kedudukan pihak ketiga sebagai penerima kuasa pembayaran adalah mewakili penjual tanah dalam menerima sejumlah uang pelunasan harga jual beli tanah tahap ketiga sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta). Dalam pemberian kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian adalah orang itu sendiri dan bukan pihak ketiga yang mewakilinya. orang itu sendiri.

Simpulan

Keabsahan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak ketiga selaku kuasa penerima pembayaran dalam jual beli tanah adalah sah dan mengikat. Kedudukan pihak ketiga sebagai penerima kuasa pembayaran adalah mewakili penjual tanah dalam menerima sejumlah uang pelunasan harga jual beli tanah tahap ketiga sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta). Dalam pemberian kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian adalah orang itu sendiri dan bukan pihak ketiga yang mewakilinya. Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 07/Pdt.G/2016/PN Smr tgl 16 Juni 2016 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 172/Pdt/2016/PT.SMR tgl 24 Januari 2017 *Jis* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3329 K/Pdt/2017 tgl 31 Januari 2018 telah benar dan mencerminkan rasa keadilan karena fakta persidangan mengungkap kesesuaian keterangan ketiga saksi yaitu saksi Jumansyah, saksi Ramli Juhri Nusu, dan saksi Antoni ada mengetahui tentang jual beli yang dilakukan Penjual Tanah dengan Pembeli Tanah serta ada mengetahui tentang surat kuasa yang dibuat Jumansyah selaku Penjual Tanah atau Penggugat I kepada Budi Santoso, dan para saksi ada mengetahui pembayaran tahap ke 3 (tiga) sejumlah uang sebesar Rp.450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) tersebut. Mengetahui bukan berarti harus melihat secara langsung, karena mengetahui itu tidak hanya

dari melihat secara langsung saja, mengetahui dapat diperoleh dari mendengar dan membaca. Dengan demikian, pembeli tanah telah membayarkan sejumlah uang jual beli tanah tahap ketiga sebesar Rp.450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada penjual tanah melalui kuasa penjual tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Andiki, Febri, Sukirno, Adya Paramita Prabandari. 2019. "Peralihan Hak Tanah Ulayat di Kabupaten Dharmasraya". *Jurnal Notarius*. Vol. 12, No. 2, hlm. 863.
- Budiono, Herlien. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan Keempat. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Dewi, Santia, dan Fauwas Diradja. 2011. *Panduan Teori & Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Farazenia, Aulia, Winanto Wiryomartani, Widodo Suryandono. 2019. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil Pembayarannya Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/Mppn/Vii/2019)". *Jurnal Universitas Indonesia*. Vol. 1, No. 4, hlm. 2-3.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Luthfi, Adib, dan Akhmad Khisni. 2018. "Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya". *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1, hlm. 69-70.
- Marbu, BN. 2009. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Swara.
- Permana, Yudi Setia, Salim HS, Aris Munandar. 2013. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap". *IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol. 5, No. 3, hlm. 457.
- Putri, Dewi Kurnia, Amin Purnawan. 2017. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak Lunas". *Jurnal Akta*. Vol. 4, No. 4, hlm. 632.
- Salle, H. Salle. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Cetakan Pertama. Makassar: Social Politic Genius (SIGn).
- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Subekti, R. 1987. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta.
- Subekti, R. 1987. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta.
- Sumardjono, Maria S.W. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.