

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk yang bersosialisasi tentunya tidak akan mampu untuk hidup secara individual didalam lingkungan masyarakat. Sebagai makhluk individu tentunya manusia membutuhkan satu sama lainnya untuk dapat saling memenuhi beragam kebutuhan yang dilakukan secara timbal balik. Dalam pemenuhanya dibutuhkan kesepakatan-kesepakatan yang didalamnya dapat menguntungkan kedua belah pihak antara manusia satu dengan manusia lainnya.

Dalam aktivitas kehidupannya, manusia selalu dibatasi dan diawasi oleh peraturan-peraturan yang telah ditetapkan sebelumnya, peraturan tersebut memiliki ketetapan yang selalu mutlak untuk dipatuhi dan salah satu peraturan tersebut adalah Hukum. Didalam hukum terdapat segala bentuk aturan untuk membatasi pergerakan manusia agar tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditetapkan. Salah satu hukum yang paling banyak digunakan manusia adalah hukum yang berisi yang mengatur tentang transaksi jual beli

Manusia membutuhkan proses jual beli sebagai bagian dari upaya pemenuhan kebutuhan hidup mereka. Rachmat Syafei menjelaskan jika jual beli merupakan sebuah proses pertukaran antara sesuatu dengan hal lainnya¹. Jual beli memiliki peranan yang sangat penting karena melalui jual beli setiap manusia dapat memenuhi kebutuhannya. Pada prosesnya, jual beli dapat dilakukan pada sebuah barang bergerak seperti halnya mobil, kereta hingga sepeda motor dan juga

¹ Rachmat Syafei, *Penimbunan dan Monopoli Dagang Dalam Kajian Fiqih Islam*, (Jakarta: Departemen Agama- Mimbar Hukum, 2004).

terhadap benda yang tidak bergerak seperti halnya Properti tanah, rumah hingga hotel dan benda lainya².

Tanah adalah salah satu properti yang memiliki nilai tinggi dan juga dibutuhkan oleh seluruh umat manusia. Di dalam properti tanah, fungsinya dibagi menjadi dua yaitu sebagai bagian dari aset sosial dan juga aset perusahaan. Pada posisinya sebagai aset sosial tanah memiliki peranan sebagai saran yang dapat mengikat kesatuan pada lingkungan masyarakat, sedangkan dalam aset perusahaan tanah adalah satu bagian yang paling berharga karena merupakan salah satu faktor modal didalam sebuah pembangunan, fungsi tanah pada proses ini adalah sebagai pemanfaatan sebesar-besarnya dalam usaha mensejahterakan rakyat dengan adil, merata dan tetap berupaya untuk memberikan penjagaan terhadap kelestariannya³. Selain itu, Tanah juga merupakan bagian dari sumber penghidupan manusia dan mata pencaharian masyarakat yang menjadikan tanah sebagai kebutuhan manusia paling mendasar⁴

Jika seseorang berniat untuk memiliki tanah, ada banyak cara resmi yang dapat dilakukan seperti melalui harta warisan orang tua, tukar menukar hingga Jual beli. Cara paling umum yang dilakukan individu untuk memiliki tanah adalah dengan membelinya. Pembelian tanah haruslah memenuhi peraturan hukum yang berlaku dan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pembeli

² Djoko Prakoso, Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, 1997.

³ Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Penerbit Bayumedia Publishing, Malang, 2007.

⁴ Alting, Husen. "Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Pemilikan Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Atas Tanah." Risalah Hukum (2010): 65-71.

Hukum transaksi jual beli telah diatur kongkret dalam Pasal 1457 KUHPerdara dengan bunyi

“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Dari pasal itu, kita mengetahui sebenarnya transaksi jual beli tanah dilindungi undang-undang baik bagi pembeli dan penjual. Karena proses Jual ataupun beli yang telah berhasil dilakukan adalah bagian dari sebuah perjanjian timbal balik antar kedua Pihak. Dalam konteks ini penjual berjanji dan memberikan hak kepemilikannya disuatu barang yang mereka miliki, disisi lain pembeli juga ikut berjanji untuk membayar ketentuan harga yang telah disepakati sebelumnya menggunakan sejumlah uang yang bisa disebut imbalan yang didapatkan terhadap perolehan hak milik yang didapatkan.⁵

Pada proses sebuah Jual-Beli, perjanjian tersebut dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur perjanjian. Salah satu unsur perjanjian yang harus ada adalah terdapat dua belah pihak yang disebut penjual dan pembeli dengan sama-sama memiliki hak maupun kewajiban yang sama dan kongkret. Point diatas menegaskan tentang pihak penjual dan pembeli Ketika melakukan transaksi adalah orang-orang yang memiliki hak dan kewajiban yang jelas.

Pelaksanaan transaksi terdapat didalam hukum dan memiliki sifat sangat terbuka yang dapat dilakukan siapapun selama dia memiliki hak, kebebasan tersebut dapat digunakan oleh semua orang untuk menjalankan proses jual dan

⁵ M.Ami Drika Putra, “Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Dalam Transaksi Jual Beli Barang Bergerak”, Skripsi (Agustus,2019).

beli pengecualian bahwa proses proses tersebut tidak ada unsur melanggar peraturan undang-undang, mengacaukan ketertiban umum hingga terdapat indikasi transaksi yang mengandung kesusilaan. Kebebasan tersebut juga berdampak terhadap isi perjanjian yang terjadi, isi perjanjian tersebut dapat dibuat berdasarkan ketentuan yang telah dibuat dan didasarkan dengan kesepakatan antara pembeli dan penjual⁶

Dalam proses transaksi jual beli tanah, apabila penjual berkehalangan tidak hadir maka transaksi dapat diwakilkan berdasarkan kuasa yang ditujukan oleh penjual sehingga penjual mewakilkan orang lain untuk mewakili dirinya. Perwakilan tersebut terjadi jika terdapat sebuah surat kuasa. Pada praktiknya, surat kuasa didalamnya terdapat sebuah perintah penyerahan sebuah wewenang dari pihak ke pihak yang lain dengan pemberian kepercayaan yang didasarkan dengan alasan pihak utama tidak bisa melakukannya sendiri.⁷ Sementara menurut Djaja surat kuasa adalah sebuah bentuk dan tanda setuju yang dikeluarkan oleh seseorang secara sadar Ketika dia mengamanatkan sebuah kuasa terhadap orang kepercayaannya untuk atas namanya berdasarkan namanya mengurus sebuah urusan⁸

Ada dua jenis surat kuasa yang didalamnya terdapat perbedaan, surat

⁶ Keri Santosa, Lathifah Hanim. "Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/Pn. Wsb)". Jurnal Akta Vol.4 No. 2 Juni 2017. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung

⁷ Arif Maulana, *Surat Kuasa Adalah: Pengertian, Jenis, dan Susunan Penulisannya*, diakses dari accurate.id, pada tanggal 28 Desember 2021 Pukul 11:56 WIB

⁸ Djaja S Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitan Undang-undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982.

kuasa tersebut diantara lain adalah⁹

1. Surat Kuasa Umum

Secara sederhana surat kuasa umum adalah sebuah pemberian wewenang yang termasuk didalamnya terdapat perbuatan pengurusan segala kepentingan dari orang yang memberikan kuasa.

2. Surat Kuasa Khusus

Surat yang diberikan secara khusus merupakan pemberian wewenang akan tetapi mereka yang diberi kuasa ini diberikan point-point secara tegas tentang apa saja hal yang bisa mereka lakukan termasuk didalamnya wewenang untuk mengalihkan hak barang hingga menjual sebuah barang tersebut

Pemberian sebuah surat kuasa telah diatur dalam pasal 1792 dan 1793 KUHPerdara. Pasal 1792 menyatakan bahwa

Surat kuasa adalah satu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Sementara pasal 1793 menjelaskan lebih jauh tentang surat kuasa yang berbunyi ,

Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan

⁹ Gedion Ardana Reswari, “ Surat Kuasa Mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”. Jurnal Rechtsens, 3(1), 1–17

*kuasa itu oleh yang diberi kuasa*¹⁰

Jual beli yang menggunakan surat kuasa memiliki ketetapan hukum selama prosesnya tidak ada pelanggaran terhadap hukum dan peraturan, akan tetapi jual beli yang menggunakan surat kuasa tersebut dapat dikatakan tidak sah apabila surat kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa telah berakhir dengan berbagai ketentuan seperti

1. Atas kehendak pemberi kuasa
2. Atas permintaan penerima kuasa
3. Persoalan yang dikuasakan tidak dapat diselesaikan
4. Salah satu pihak meninggal dunia
5. Salah satu pihak berada di bawah pengampuan
6. Salah satu pihak dalam keadaan pailit
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa
8. Atas keputusan pengadilan.¹¹

Selanjutnya proses jual beli yang dilakukan tanpa menghadap notaris atau jual beli dibawah tangan. Penjualan tanah dibawah tangan ini dapat diartikan sebagai Jual beli tanah berdasarkan perjanjian jual beli diantara pihak penjual dan pembeli yang telah dilakukan berdasarkan kesepakatan yang telah mereka setujuji tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya melibatkan pejabat pemerintahan setempat seperti camat dan kepala desa¹².

¹⁰ Pasal 1792 dan 1793 KUHPerdato

¹¹ Darwan Prinst, Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992

¹² Ilham Budhiman, *Jangan Anggap Sepele, Ini Risiko Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. Disertai Tips Aman Sesuai Prosedur*, diakses dari 99.co, pada tanggal 5 Januari 2022 Pukul 11:33 WIB

Namun masalahnya dalam jual beli tanah yang dikuasakan oleh penjual dan dilakukan dibawah tangan tidak memiliki kekuatan yang tidak mengikat karena tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Seringkali dalam posisi ini yang paling dirugikan adalah pihak pembeli karena barang yang dibeli tidak memiliki kekuatan dimata hukum. Pembelian yang tidak dilakukan menurut hukum seringkali memunculkan sebuah konflik sengketa antara individu.

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan tetap sah jika merujuk Pasal 1320 JO Pasal 1457KUHPerduta. Dalam pasal 1320 disebutkan bahwa ada beberapa syarat sahnya suatu perjanjian jual beli diantaranya yaitu¹³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Satu hal tertentu
4. Suatu sebab yang hal

Hal tersebut diperkuat dengan pasal 1457 yang didalamnya menyebutkan 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.¹⁴

Pembelian yang dilakukan menggunakan surat kuasa itu sah dimata hukum selagi tidak melanggar kesepakatan yang terjadi, selain itu keabsahan yang dihasilkan dari jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan belum dilakukaan oleh PPAT sepanjang transaksi tersebut telah memenuhi syarat tunai

¹³ Pasal 1320 KUHPerduta

¹⁴ Pasal 1457 KUHPerduta

dan terang tetap sah namun tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat walaupun berharga. di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan PPAT dan baru dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, sepanjang telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” dalam jual beli hak atas tanah tersebut, maka jual beli demikian tetap sah dan berharga

Berdasarkan hal tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang kekuatan jual beli tanah melalui surat kuasa hingga kekuatan hukum yang didapatkan pembeli jika transaksi dilakukan dibawah tangan dengan judul “Analisis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Oleh Penerima Kuasa Dan Perlindungan Hukum Yang Di Dapatkan Pembeli Dalam Transaksi Dibawah Tangan”

B. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana Kekuatan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Yang Menggunakan Surat Kuasa Bila Pemberi atau Penerima Kuasa Telah Meninggal ?
- b. Bagaimana Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Transaksinya Dilakukan Dibawah Tangan ?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa Kekuatan Hukum dari Transaksi Jual Beli Tanah menggunakan surat kuasa
- b. Untuk Mengetahui Tata Cara Pembuatan Akta Tanah Yang Transaksinya Dilakukan Dibawah Tangan

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan baik secara praktis maupun secara akademis antara lain :

1. Manfaat teoritis

Secara rinci manfaat penelitian ini yaitu

- a) Bahan kajian mahasiswa dalam memahami kekuatan hukum surat kuasa dalam transaksi jual beli dan juga kekuatan hukum transaksi dibawah tangan
- b) Penambahan literatur tentang kekuatan hukum dari transaksi jual beli tanah dibawah tangan

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan dan acuan bagi pemerintah dalam memberikan penjelasan terkait keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan menggunakan surat kuasa.