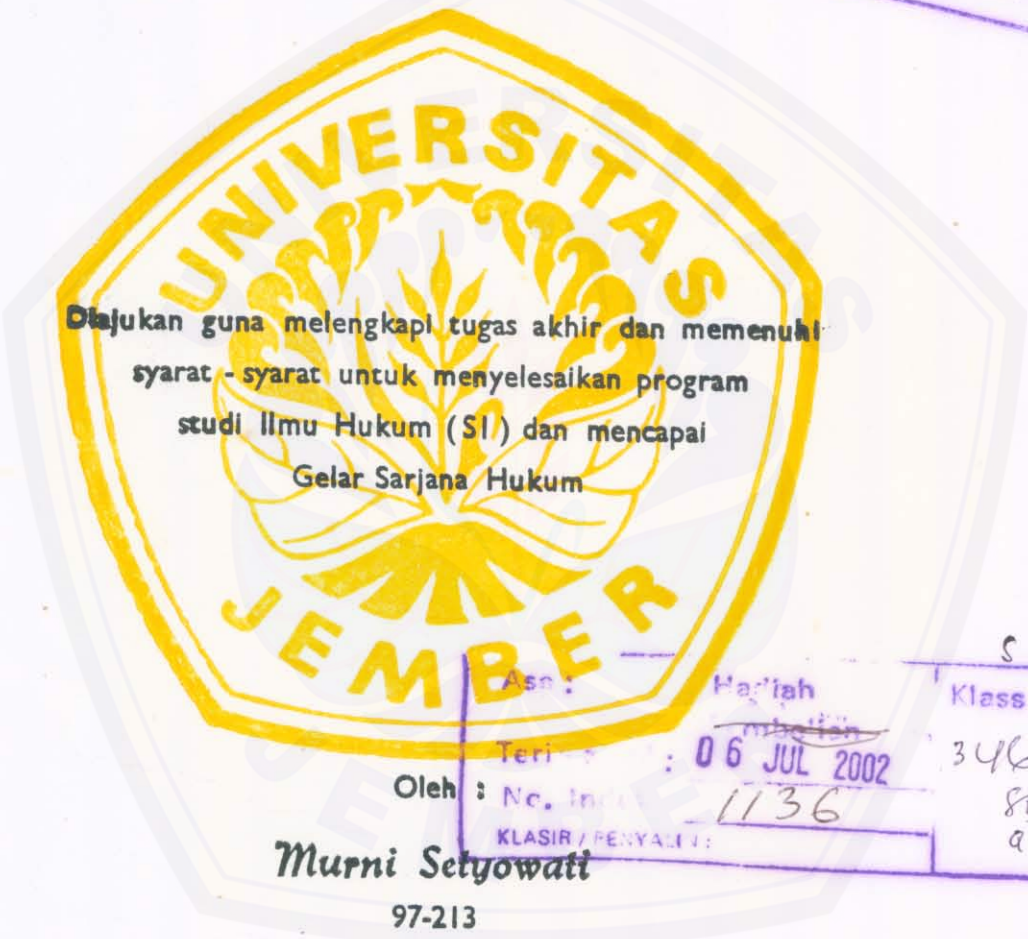


ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
DALAM JUAL-BELI TANAH HAK MILIK



SKRIPSI



Ditujukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Asa :	Harjah	Klass
Teri :	06 JUL 2002	346.04.
Oleh : No. Ind	1136	SET
KLASIR / PENYALIN :		a.

Murni Setyowati
97-213

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
DALAM JUAL-BELI TANAH HAK MILIK**



ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
DALAM JUAL-BELI TANAH HAK MILIK

Oleh :

MURNI SETYOWATI
NIM : 970710101213

Pembimbing

RUSBANDI SOFJAN, S.H.
NIP : 130 350 761

Pembantu Pembimbing

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP : 131 276 661

MOTTO :

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain (Terjemahan Surat Alam Nasyrah:6-7).¹

Kejujuran dan kepatuhan adalah 2 (dua) hal yang amat penting dalam soal pelaksanaan perjanjian²

¹ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta, 1990, Hal :1073

² Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Cet. Vii, Sumur Bandung, Bandung, 1973, Hal : 84

PENGESAHAN

Disahkan skripsi dengan judul :

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
DALAM JUAL-BELI TANAH HAK MILIK**

Oleh :

MURNI SETYOWATI

NIM : 970710101213

PEMBIMBING



RUSBANDI SOFJAN, S.H.

NIP : 130 350 761

PEMBANTU PEMBIMBING



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.

NIP : 131 276 661

MENGESAHKAN
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130 808 985

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku atas luasnya samudera ampunan , doa dan cinta kasihnya.
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang banyak membantu saya dalam proses pengembangan berpikir, bersikap dan bertindak.
3. Guru-guru yang kuhormati, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan.
4. Kakakku mbak Ash dan mas Budi , adikku Romi dan Gunadi serta keponakan kecilku Fandi.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at
Tanggal : 1
Bulan : Maret
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

KETUA

Hj. SAADIAH TERUNA, S.H.

NIP : 130 674 837

SEKRETARIS

EDY SRIONO, S.H.

NIP : 131 386 656

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. RUSBANDI SOFJAN, S.H.

NIP : 130 350 761

2. Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.

NIP : 131 276 661

(.....)
(.....)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini berhasil penyusun selesaikan. Penyusunan skripsi ini merupakan tugas akhir penyusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun Permasalahan yang penyusun angkat dalam skripsi ini adalah mengenai Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual Dalam Jual-Beli Tanah Hak Milik (Studi di Kantor Notaris/PPAT R.J.Boentaran Santoso,S.H. di Jember).

Dalam penyusunan skripsi ini tidaklah sedikit penyusun menerima bantuan, bimbingan serta pengarahan dari berbagai pihak. Untuk itu penyusun tidak lupa menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Rusbandi Sofjan,S.H. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan berupa petunjuk maupun saran untuk penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Hj.Lilieq Istiqomah,S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan pengarahan serta saran-saran yang bermanfaat dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Hj.Saadiah Teruna,S.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan koreksi dan saran demi sempurnanya skripsi ini.
4. Bapak Edy Sriono,S.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan koreksi dan saran demi sempurnanya skripsi ini.
5. Bapak Soewondho,S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember .
6. Bapak Pembantu Dekan I , Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Arie Sudjatno,S.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan perhatian terhadap kelangsungan study penyusun selama ini.

8. Bapak R.J. Boentaran Santoso, S.H. selaku Notaris/PPAT di Jember yang dengan tekun dan sabar meluangkan waktu, tenaga serta pikiran untuk memberikan petunjuk dan saran dalam penyusunan skripsi ini.
9. Segenap karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tak dapat penyusun sebut satu persatu.
10. Teman-temanku Mba' Dien, Lia, Ani, Linda, Nina, Milya, dan teman-teman angkatan '97 yang tidak dapat penyusun sebut satu persatu, terima kasih atas motivasi, saran dan perhatiannya, juga buat sobatku Fitri, Eni, Muhammad, Nanang, Matius, Pe' Jun dan Nuno yang selalu memberiku senyum dalam persahabatan.

Semoga budi baik anda semua mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Akhirnya penyusun berharap semoga skripsi ini dapat menambah khasanah pengetahuan dan memberi manfaat bagi semua pihak.

Jember, Maret 2002

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.5 Metodologi	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Pengumpulan Data	6
1.5.4 Analisa Data	7
1.5.5 Penarikan Kesimpulan	7
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	8
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	11
2.3.1 Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa	11
2.3.2 Jenis-jenis Pemberian Kuasa	13
2.3.3 Pengertian Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah	

a. Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Adat	14
b. Jual-Beli Tanah Menurut UUPA	16
2.3.4 Syarat Sahnya Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	19
2.3.5 Subyek Dalam Jual-Beli Tanah Menurut UUPA	22
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Proses Pemberian Kuasa Dalam Jual-Beli Tanah Hak Milik	24
3.2 Bentuk Surat Kuasa Menjual dan Berlakunya Surat Kuasa Tersebut	28
3.3 Konsekuensi Yuridisnya Apabila Terjadi Pencabutan Surat Kuasa Secara Sepihak Oleh Pemberi Kuasa	31
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan	36
4.2 Saran	37
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Permohonan Konsultasi kepada bapak R.J.Beontaran Santoso,S.H., Notaris/PPAT di Jember dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Surat Keterangan telah melakukan konsultasi dari bapak R.J.Boentaran Santoso,S.H., Notaris/PPAT di Jember.
3. Akta Jual-Beli.



RINGKASAN

Manusia dalam menjalani kehidupannya senantiasa selalu membutuhkan jasa orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini membuktikan bahwa setiap orang tidak mungkin bisa hidup sendiri sehingga diperlukan suatu hubungan hukum diantara sesamanya. Salah satu contoh dari hubungan hukum itu adalah adanya perjanjian pemberian kuasa menjual. Dalam hal ini kuasa diberikan oleh pihak penjual kepada seseorang untuk mewakili dirinya dalam transaksi jual-beli tanah.

Adapun permasalahan yang penyusun angkat dalam skripsi ini adalah mengenai proses pemberian kuasa menjual dalam jual-beli hak atas tanah, bentuk surat kuasa dan kapan berlakunya surat kuasa itu serta konsekwensi yuridis apabila terjadi pencabutan surat kuasa secara sepihak oleh si pemberi kuasa.

Tujuan yang hendak dicapai dari permasalahan tersebut adalah untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana proses pemberian kuasa itu terjadi, bentuk surat kuasa menjual dan berlakunya surat itu serta konsekwensi yuridis apabila terjadi pencabutan surat kuasa secara sepihak oleh pemberi kuasa.

Metodologi yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah berupa pendekatan masalah, sumber data, tehnik pengumpulan data, analisa data serta diakhiri dengan penarikan kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang ada.

Perjanjian pemberian kuasa menjual tersebut terjadi karena pihak penjual merasa kesulitan dalam mencari calon pembeli yang mau menawar tanahnya sesuai dengan harga yang ditawarkan. Karenanya ia menyuruh orang lain untuk mencarikan calon pembeli dan juga untuk mengurus segala hal yang berkaitan dengan transaksi jual-beli tanah tersebut sampai selesai. Kuasa menjual diberikan kepada si penerima kuasa (saudaranya) secara

lesan karena si pemberi kuasa/penjual tidak bisa baca tulis dan kuasa tersebut diberikan atas dasar kepercayaan. Namun dalam pelaksanaannya atau prakteknya kuasa lesan tersebut masih harus diikuti dengan pembuatan kuasa tertulis oleh PPAT untuk dijadikan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum, karenanya sedapat mungkin diharapkan kuasa tersebut bersifat tertulis. Surat kuasa berlaku selama berlangsungnya transaksi jual-beli tanah, jadi apa saja yang menjadi kewajiban penjual diserahkan dan harus dilaksanakan oleh kuasanya. Jika si penerima kuasa mampu melaksanakan tugasnya dengan baik dan sesuai dengan apa yang menjadi kewenangannya maka tidak ada alasan bagi pemberi kuasa untuk melakukan pencabutan kuasa secara sepihak.

Perjanjian pemberian kuasa yang berarti memberikan wewenang kepada orang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, sebaiknya dibuat atau dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, baik dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan yang penandatanganannya dilakukan dihadapan notaris (dilegalisasi) sehingga dapat dijadikan bukti hitam diatas putih, mengingat hukum acara perdata kita hanya membutuhkan bukti formil. Selain itu, hendaknya di dalam membuat suatu keputusan harus betul-betul memperhatikan rasa keadilan dalam masyarakat, serta keputusan tersebut dibuat berdasarkan kewenangan yang ada terutama peraturan di bidang pertanahan karena hal ini berdampak pada rasa kepercayaan masyarakat terhadap hukum yang berlaku di negara kita.



I .PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sarana yang amat penting bagi kehidupan masyarakat, baik untuk keperluan tempat tinggal, sumber mata pencaharian maupun sebagai tempat peristirahatan terakhir. Tidak jarang terjadi peristiwa dimana seseorang mau mempertahankan sebidang tanah hak miliknya dengan mempertaruhkan harta benda bahkan nyawanya apabila ada orang lain yang merampas haknya tersebut.

Persoalan tentang tanah di negara kita dewasa ini merupakan persoalan yang banyak sekali mendapat perhatian dari kalangan masyarakat. Hal ini disebabkan oleh karena peka dan sensitifnya masalah tersebut dalam kehidupan masyarakat yang bukan hanya sekedar menyangkut aspek ekonomis dan kesejahteraan semata, akan tetapi juga akan berkaitan erat dengan masalah sosial, politik, psikologi, kulturil, religius, bahkan juga mengandung aspek HANKAMNAS (Abdurrahman, 1983 : 37).

Dengan kemajuan ekonomi pada masa sekarang ini, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang bersangkutan dengan kegiatan ekonomi. Bertambah banyak pula perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah. Sejak manusia lahir, pada dirinya telah melekat hak-hak tertentu yang tidak mungkin dipisahkan dari padanya. Bahkan dalam hal-hal tertentu undang-undang telah mengakui hak-hak tersebut sewaktu seseorang masih berada dalam kandungan ibunya. Walaupun demikian, manusia selalu berkeinginan untuk mengadakan perubahan terhadap hak-hak yang sudah dipunyainya.

Apabila perubahan itu mengakibatkan berpindahnya hak kepada pihak lain baik dengan pamrih ataupun tidak, maka sejak saat itu mulailah kita berhadapan dengan apa yang disebut sebagai peralihan hak. Peralihan hak

itu bisa terjadi karena disengaja seperti jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah dan sebagainya. Juga bisa terjadi karena tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan terjadinya itu karena hukum, misalnya peralihan hak pada ahli waris sebagai akibat seseorang meninggal dunia. Sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (2) bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sejak diundangkannya UUPA dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.104 Tahun 1960 serta Penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara No.2043, dari segi pembangunan hukum patut dibanggakan karena UUPA merupakan produk nasional. Dengan berlakunya UUPA telah terjadi perombakan fundamental dalam bidang hukum agraria. Perombakan tersebut berupa berlakunya kesatuan hukum (unifikasi hukum) yang berarti bahwa hanya berlaku satu perangkat hukum dan tidak ada lagi dualisme hukum di Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun akan lebih memfokuskan pada peralihan hak yang terjadi karena jual-beli. Sebagaimana kita ketahui bahwa jual-beli merupakan suatu perbuatan hukum yang seringkali terjadi dalam kehidupan masyarakat. Seperti halnya kehidupan masyarakat yang selalu berubah seiring dengan perkembangan jaman, jual-beli tanah pun mengalami perkembangan dari cara yang sederhana menuju modern.

Pada masyarakat adat, dalam melakukan jual-beli tanah menggunakan sistem "kontan" dan "nyata", dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli. Jadi pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan (Perangin, 1986:16).

Jual-beli dalam hukum adat dilakukan dimuka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam jual-beli itu, jadi bukan hanya

sekedar sebagai saksi saja. Dengan kata lain bahwa setiap jual-beli yang dilakukan dihadapan Kepala Adat (Desa) maka jual-beli itu dianggap “terang” sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Dalam perkembangannya, jual-beli mengalami pergeseran sistem yaitu dari sistem kontan menjadi tidak kontan atau dengan kata lain “diangsur”. Jadi untuk pelunasan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli bisa dilakukan beberapa kali pembayaran. Jual-beli seperti ini biasanya terjadi pada masyarakat yang sudah maju, baik dalam segi kehidupannya maupun pola pikirnya, khususnya dalam lapangan bisnis.

Selain sistemnya yang berubah, para pihak dalam jual-beli pun juga mengalami perubahan. Para pihak yang dulunya hanya terdiri dari dua pihak yakni pihak pertama sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli, kini bisa saja ada pihak ketiga dalam jual-beli yang bertindak sebagai seorang kuasa (si kuasa). Jadi setiap perbuatan hukum yang dilakukan olehnya semata-mata merupakan perintah atau keinginan dari orang yang memberinya kuasa (si pemberi kuasa).

Seseorang yang bertindak sebagai kuasa (si kuasa) ini dalam melakukan perbuatan hukum harus berdasarkan pada surat kuasa yang telah ia terima dari si pemberi kuasa (dalam hal ini bisa saja si penjual maupun si pembeli). Oleh karena itu sebelum surat kuasa itu diterima oleh si kuasa maka terlebih dahulu harus diadakan suatu perjanjian pemberian kuasa antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa (si kuasa).

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun membahas tentang pemberian kuasa menjual yang terjadi dalam rangka untuk melakukan transaksi jual-beli tanah dan juga kuasa menjual yang terjadi setelah terjadi ikatan jual-beli tanah.

1.2 Ruang Lingkup

Agar tidak menimbulkan salah pengertian atas tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan skripsi ini, maka penyusun membatasi ruang lingkup pembahasan skripsi ini yaitu meliputi aspek hukum pemberian kuasa menjual yang terjadi untuk melakukan transaksi jual-beli tanah dan kuasa menjual yang terjadi setelah terjadi ikatan jual-beli tanah.

1.3 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang yang telah diuraikan, maka untuk pengkajian lebih lanjut dalam penyusunan skripsi ini agar tidak menyimpang dari judul yang ada, maka permasalahan yang akan penyusun bahas adalah sebagai berikut:

1. bagaimanakah proses pemberian kuasa menjual dalam jual-beli tanah hak milik tersebut ?
2. bagaimanakah bentuk surat kuasa menjual tersebut dan kapan berlakunya surat kuasa itu?
3. bagaimanakah konsekuensi yuridis apabila terjadi pencabutan surat kuasa secara sepihak oleh si pemberi kuasa ?

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan dalam skripsi ini meliputi tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan umum dalam penyusunan ini adalah sebagai berikut :

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir serta syarat yang diperlukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. untuk memberikan sumbangan pemikiran pada pembangunan hukum dan para pihak yang berminat dan berkepentingan sehubungan dengan

permasalahan tersebut diatas.

1.4.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khususnya adalah sebagai berikut :

1. untuk mengetahui proses pemberian kuasa menjual dalam jual-beli tanah hak milik
2. untuk mengetahui bentuk surat kuasa menjual tersebut dan kapan berlakunya surat kuasa itu
3. untuk mengetahui konsekuensi yuridis apabila terjadi pencabutan surat kuasa secara sepihak oleh si pemberi kuasa

1.5 Metodologi

Untuk memperoleh hasil penyusunan yang baik serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka harus diterapkan metode penulisan yang benar. Hal ini dimaksudkan agar tujuan dari penulisan ini dapat tercapai dan juga dapat memberikan manfaat bagi orang lain. Oleh karena itu, penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

1.5.1 Pendekatan Masalah

Sebagai salah satu upaya untuk mendapatkan penulisan yang diharapkan maka diperlukan adanya suatu pendekatan yang bersifat ilmiah terhadap permasalahan yang menjadi lingkup permasalahannya.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, karena penulisan ini bertitik tolak dari data primer atau data dasar yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan.

1.5.2 Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah:

- a. Sumber data primer

Adalah sumber data untuk memperoleh data primer, yang diperoleh

secara langsung dilapangan sebagai hasil dari wawancara (tanya jawab) dengan pihak yang terkait, dalam hal ini adalah wawancara dengan bapak R. J. Boentaran Santoso, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jember.

b. Sumber data sekunder

Menurut Hilman Hadikusuma (1995:65), Sumber data sekunder adalah

“Data-data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi penulis”.

1.5.3 Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data untuk mendeskripsikan (melukiskan, menggambarkan, membahas dan menguraikan) sesuatu masalah hukum dalam bentuk karya ilmiah atau skripsi perlu mendapat perhatian. Adapun teknik pengumpulan data yang penyusun gunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

a. Studi Literatur

Adalah suatu teknik yang digunakan dengan menggali data yang ada, dengan membaca literatur, serta peraturan-peraturan perundang-undangan yang terkait yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dan digunakan sebagai bahan perbandingan antara teori dengan kenyataan yang ada.

b. Wawancara (Interview)

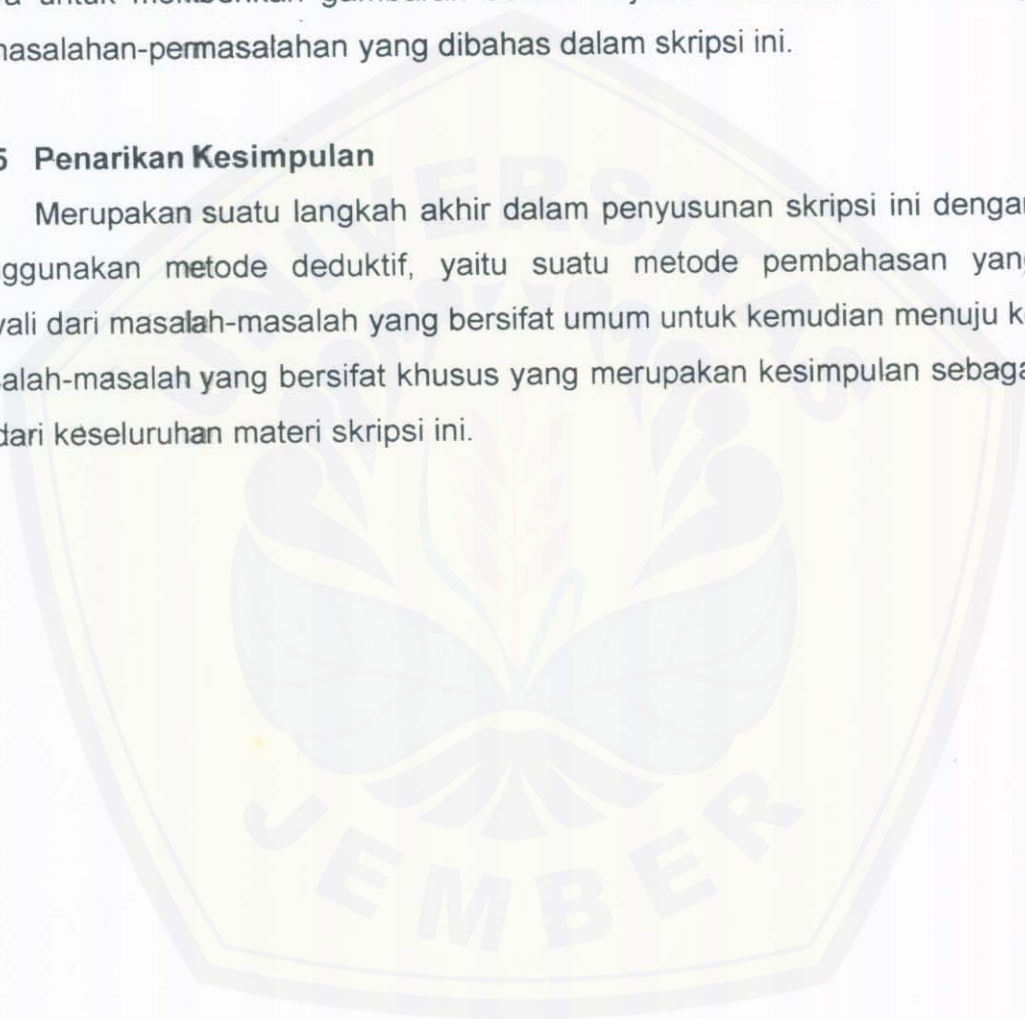
Adalah tanya jawab dalam bentuk komunikasi verbal (berhubungan dengan lisan) bertatap muka antara penyusun dengan informan yaitu bapak R.J. Boentaran Santoso, S.H. selaku PPAT di Jember.

1.5.4 Analisa Data

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun dalam menganalisa data-data yang telah terkumpul menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu upaya untuk memberikan gambaran secara objektif dan rasional terhadap permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

1.5.5 Penarikan Kesimpulan

Merupakan suatu langkah akhir dalam penyusunan skripsi ini dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode pembahasan yang diawali dari masalah-masalah yang bersifat umum untuk kemudian menuju ke masalah-masalah yang bersifat khusus yang merupakan kesimpulan sebagai inti dari keseluruhan materi skripsi ini.





II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Dalam suatu perbuatan hukum apabila seseorang tidak dapat menyelesaikan urusannya sendiri maka ia dapat memberikan kekuasaan atau wewenang pada orang lain, untuk dan atas namanya menyelenggarakan urusan orang tersebut (pemberi kuasa/lastgever). Pengertian untuk dan atas nama berarti bahwa yang diberi kuasa/lastheber bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan demikian segala sebab akibat dari persetujuan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari si pemberi kuasa dalam batas-batas yang diberikan dalam ketentuan pasal 1792 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Menyelenggarakan suatu urusan untuk dan atas nama si pemberi kuasa pada dasarnya juga merupakan perbuatan hukum yang akibat hukumnya dianggap dikehendaki oleh si pemberi kuasa dan perbuatan tersebut terjadi apabila ada pernyataan kehendak.

Sebagai contoh perjanjian pemberian kuasa menjual tersebut adalah kuasa menjual yang diberikan oleh B.Tin al.Marsani yang beralamat di Jl.Pemuda 39 RT.3/RW 2, Desa Rambipuji, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember, kepada saudaranya yang bernama Mulyono, untuk menjual sebidang tanah Hak Yasan seluas 675,5 M2, Persil No.11, Blok D.I, Kohir No. 34 yang terletak di Desa Rambipuji, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember, tercatat atas nama B.Tin al.Marsani, dengan batas-batas sebelah :

Utara : Pekarangan milik Karsumi

Barat : Pekarangan milik P.Misari

Timur : Pekarangan milik Muhari

Selatan : Pekarangan milik Ilham

Kuasa tersebut diberikan dalam rangka untuk melakukan transaksi jual-beli hak atas tanah hingga segala urusan yang berkaitan dengan transaksi tersebut selesai, sehingga apa yang menjadi kewajiban B.Tin al.Marsani selaku penjual dilimpahkan atau diwakilkan kepada saudaranya yaitu Mulyono selaku penerima kuasa.

Pada tanggal 26 Januari 1999 terjadi kesepakatan antara Mulyono dengan Sukrijanto, Pegawai Negeri, yang beralamat di Jl.Brawijaya No.63, Kelurahan Jubung, Kecamatan Sukorambi, Kabupaten Jember untuk melakukan perjanjian akan jual-beli tanah tersebut diatas dengan harga Rp.4 juta rupiah. Kemudian pada tanggal 28 Januari 1999 keduanya pergi bersama-sama menghadap PPAT untuk minta dibuatkan akta jual-beli hak atas tanah.

2.2 Dasar Hukum

1. Pasal 1792 KUH Perdata, berbunyi: "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".
2. Pasal 1793 KUH Perdata, berbunyi: "Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan".

"Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa".

3. Pasal 1795 KUH Perdata, berbunyi: "Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa".

4. Keputusan Mahkamah Agung tanggal 30-6-1971 No.755/K/Sip/1971:
Suatu pemberian kuasa tanpa hak substitusi hanya berlaku bagi orang yang diberi kuasa, sehingga kuasa ini tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.
5. Keputusan Mahkamah Agung tanggal 3-11-1971 No.539/K/Sip/1971:
Selama surat kuasa belum dicabut oleh pemberi kuasa maka kedua belah pihak terikat pada perjanjian pemberian kuasa tersebut.
6. Keputusan Mahkamah Agung tanggal 18-12-1971 No.598/K/Sip/1971:
Apabila suatu surat kuasa dirumuskan dengan kata-kata umum, maka pemberian kuasa itu hanya meliputi perbuatan pengurusan saja sehingga untuk penjualan barang yang tersebut dalam surat kuasa diperlukan suatu surat kuasa khusus dengan kata-kata yang tegas.
7. Keputusan Mahkamah Agung 21-12-1976 No.731/K/Sip/1975:
Ketentuan-ketentuan dalam pasal 1813 KUHPerdata tidak bersifat limitatif, juga tidak mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian memang menghendakinya maka dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali. Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya pasal-pasal dari Hukum Perjanjian bersifat hukum yang mengatur.
Mengenai pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut dan juga tidak batal karena meninggalnya pemberi kuasa, di Indonesia diakui di dalam lalu lintas bisnis di masyarakat.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa

Perjanjian pemberian kuasa sebagaimana disebutkan dalam pasal 1792 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Kuasa berarti wewenang, jadi pemberian kuasa berarti pemberian atau pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingannya. Dengan kata lain bahwa surat kuasa pada umumnya adalah suatu surat yang berisi persetujuan dengan mana seseorang memberikan kuasanya atau wewenang kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian dan penerimaan kuasa itu dapat dilakukan dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan dalam bentuk sepucuk surat ataupun lisan.

Subekti (1995:140-141), mengatakan bahwa yang dimaksud dengan "menyelenggarakan suatu urusan" adalah melakukan suatu perbuatan hukum yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau menelorkan suatu akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa (ia namakan "juru kuasa" atau juga "kuasa" saja) melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia "mewakili" si pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan itu adalah "atas tanggungan" si pemberi kuasa dan segala hak serta kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam lalu disimbolkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa (pasal 1793 KUHPerdara). Jadi pemberian kuasa itu adalah bebas dari suatu bentuk-cara (formalitas) tertentu; dengan perkataan lain ia adalah suatu perjanjian konsensual, artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan si penerima kuasa.

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam bahasa Belanda dinamakan

“volmacht”, dalam bahasa Inggris dinamakan “power of attorney”. Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya, misalnya membuat surat wasiat (testament) atau memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan.

Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih daripada yang ditentukan dalam pasal 411 untuk seorang wali (pasal 1794 KUHPerdara).

Dalam jual-beli tanah pernah dikenal adanya surat kuasa mutlak. Surat kuasa mutlak ini merupakan pemberian kuasa kepada seseorang, yang mana kuasa mutlak itu mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilaksanakan oleh pemegang haknya. Kemudian surat kuasa mutlak tersebut tidak boleh digunakan lagi/tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tersebut adalah:

1. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual-beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 1961;
2. Penggunaan kuasa penuh sebagaimana dicantumkan dalam perjanjian ikatan jual-beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris.

Penggunaan kuasa penuh sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual-beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 1961, menurut Bapak Boentaran Santoso,S.H. (hasil wawancara Senin,12 November 2001) adalah tidak menyalahi aturan karena tidak ada pihak yang dirugikan dan jual-beli tersebut pembayarannya sudah lunas. Pihak yang memberi kuasa itu memberikan kuasa yang bersifat mutlak karena ia sudah memperoleh apa yang ia kehendaki dari si penerima kuasa dan yang ada tinggal kepentingan dari si penerima kuasa. Ditambahkan oleh beliau, bahwa tidak hanya beliau saja yang beranggapan seperti itu bahkan banyak kalangan PPAT yang lain juga beranggapan sama.

2.3.2 Jenis-Jenis Pemberian Kuasa

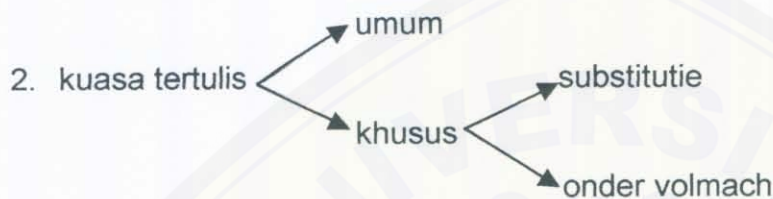
Dilihat dari isinya perjanjian pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu:

1. pemberian kuasa khusus, yaitu suatu kuasa yang berisi tugas tertentu, yaitu pemberi kuasa hanya memberi menyuruh si kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya hanya untuk menjual sebidang tanah, dan sebagainya (pasal 1795 KUHPerdara);
2. pemberian kuasa umum, yaitu suatu perjanjian pemberian kuasa yang didalamnya mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan si pemberi kuasa. Si kuasa diberi tugas untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa, dan tidak hanya terbatas pada satu tindakan pengurusan saja (pasal 1795 KUHPerdara);
3. kuasa istimewa, yaitu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu-persatu tindakan apa yang harus dilakukan oleh si kuasa. Kuasa istimewa ini terutama meliputi penjualan barang, membuat

perjanjian damai, pengakuan, atau untuk melakukan suatu tindakan yang berhubungan dengan hak milik (Harahap, 1986:309).

Menurut Boentaran Santoso, S.H. (hasil wawancara Senin, 12 November 2001), pemberian kuasa ada 2 macam, yaitu:

1. kuasa tidak tertulis/lisan;



Kuasa substitusi, misalnya A memberi kuasa kepada B untuk melakukan sesuatu tindakan dan karena sesuatu hal B tidak dapat melaksanakan kuasa yang diberikan kepadanya sehingga B memberikan kuasa kepada C untuk melaksanakan kuasa dari A tersebut. Kuasa A kepada B dengan hak substitusi kemudian B memberi kuasa kepada C juga dengan hak substitusi. Maka penulisan dalam komparisi akta adalah: Tuan C, pedagang, bertempat tinggal di Jl.Jawa No.10, Jember dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama A.....dan seterusnya. Jadi nama B tidak perlu disebut dan C bertindak langsung untuk dan atas nama A.

Sedangkan apabila disebutkan urutan-urutannya kuasa itu maka komparisi kuasa itu termasuk kuasa onder volmach : Tuan C, pedagang, bertempat tinggal di Jl.Jawa No.10, Jember dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama B dan B bertindak untuk dan atas nama A seperti kuasa yang ditunjukkan oleh C.

2.3.3 Pengertian Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah

A. Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Di dalam Hukum Adat, sistem yang dipakai berkenaan jual-beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang kontan atau nyata (riil), artinya

perpindahan atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan pembeli. Demikian pula dengan pertemuan kehendak, haruslah dikonkritkan dengan panjar. Pemberian panjar ini ditujukan untuk menyatakan kesungguhan dari calon pembeli bahwa dirinya memang benar-benar ingin membeli tanah tersebut dan untuk menghindari adanya pembeli lain. Pemberian panjar tersebut masih harus diikuti pembayaran sejumlah uang untuk menguatkan suatu ikatan jual-beli hak atas tanah. Dengan adanya pembayaran berikutnya setelah panjar diberikan maka menurut hukum adat jual-beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanahnya pun juga dianggap sudah berpindah dari pemilik yang lama (penjual) kepada pemilik yang baru (pembeli).

Haryanto (1981:7) menyatakan bahwa :

Jual-beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat tersebut pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian menurut Hukum Adat sudah dibayar. Jadi didalam Hukum Adat jual-beli hak atas tanah bersifat tunai, sisa pembayarannya yang pada kenyataannya belum dibayar penuh, dianggap sebagai hutang pembeli pada penjual atas perjanjian hutang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dengan penjual (bekas pemilik) setelah jual beli hak atas tanah dilakukan.

Jadi menurut Hukum Adat, perjanjian hutang-piutang tidak ada hubungan hukum dengan jual-beli hak atas tanah yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, artinya apabila di kemudian hari sisa uang yang belum dilunasi tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya maka hal tersebut tidak boleh dijadikan suatu alasan untuk membatalkan jual-beli hak atas tanah tersebut karena menurut Hukum Adat penyelesaian harganya harus dilakukan menurut perjanjian hutang-piutang.

Pengertian jual-beli hak atas tanah dalam Hukum Adat ini sesuai dengan cara berfikir orang-orang Indonesia asli yang lebih bersifat

mengalami sendiri secara nyata (konkret). Lain daripada cara berfikir orang-orang barat yang lebih bersifat menerima sesuatu hal dalam pikiran dengan tiada suatu kenyataan (Abstract).

Dengan demikian, menurut Hukum Adat tidak perlu mempersoalkan apakah jual-beli itu bersifat “obligatoir” atau juga bersifat “zakelijk”. Seperti telah dikemukakan diatas, bahwa jual-beli tanah menurut Hukum Adat bersifat tunai atau kontan. Biasanya jual-beli hak atas tanah itu dilakukan dihadapan Kepala Desa, yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai Kepala Desa yang menanggung bahwa jual-beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik hak yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap bahwa jual-beli itu tidak sah.

Dari pengertian jual-beli hak atas tanah menurut Hukum Adat sebagaimana tersebut diatas maka didapatkan beberapa unsur:

- a. terjadinya penyerahan sebidang tanah (dari penjual kepada pembeli);
- b. penyerahan tersebut adalah untuk selama-lamanya;
- c. ada penerimaan uang kontan ataupun penerimaan uang untuk sebagian, yang disebut uang pembelian (Saleh, 1977:30).

B. Jual-beli Tanah Menurut UUPA

Pengertian hak milik atas tanah dinyatakan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Didalam pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak milik dikatakan “turun-temurun” artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh

ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Hak milik merupakan hak “terkuat” berarti hak milik dapat dibebani hak-hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan sebagainya. Hak milik dikatakan “terpenuhi” adalah menunjukkan pada luasnya wewenang yang diberikan kepada subjek yang memilikinya (Harsono, 1971:63).

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa :”hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Pengertian “beralih” menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah karena pemiliknya meninggal dunia. Pengertian “dialihkan” menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan pihak lain karena perbuatan itu memperoleh hak. Perbuatan hukum dialihkan meliputi jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah, pemberian dengan wasiat atau perbuatan hukum lain yang dengan sengaja memindahkan hak milik.

UUPA tidak secara tegas mengatur tentang jual-beli hak milik atas tanah, sedangkan KUH Perdata sudah dinyatakan tidak berlaku, maka yang dipakai sebagai dasar permasalahan jual-beli hak milik atas tanah adalah Hukum Adat. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 5 UUPA yang menyatakan :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa, ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Jadi, jual-beli tanah menurut Hukum Adat bukanlah merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak

yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Perangin, 1986:13).

Jual-beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut "jual lepas".

Menurut Hadikusuma (1994:108) mengutip beberapa pendapat sarjana, yang menyatakan jual lepas sebagai berikut:

1. Van Vollenhoven: "jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian";
2. S.A Hakim: "Penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dahulu untuk sebahagian), uang mana disebut uang pembelian";
3. Imam Sudiyat: "Menjual lepas (Indonesia); adol plas, turun-temurun, pati bogor (Jawa); menjual jaja (Kalimantan), yaitu : menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai tanpa hak menebus kembali; jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya".

Didalam perjanjian jual lepas tanah kebanyakan berlaku sistem "panjar" berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanah. Jika perjanjian dibuat tanpa memberikan panjar maka yang terjadi diantara para pihak baru merupakan "janji omong" saja dan belum merupakan suatu "kesepakatan" (overeenkomst) apalagi suatu "perikatan" (verbintenis) dan janji omong itu tidak berakibat timbulnya kewajiban. Dengan adanya panjar persetujuan jual-beli itu juga belum terjadi, ia baru dikatakan terjadi apabila pemberian panjar disusul lagi dengan pembayaran dan penyerahan barangnya, barulah sejak itu dikatakan jual-beli terjadi (Hadikusuma, 1994:113-114).

Umumnya dari jual beli itu dibuatkan suatu akta, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang telah ditentukan, bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik

lagi dari tanah yang bersangkutan karena telah beralih menjadi milik pembeli (Perangin, 1994:16-17).

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat seperti yang telah diuraikan diatas, diambil sebagai hakikat jual-beli tanah menurut UUPA yang berlaku sekarang ini. Sedangkan pelaksanaannya disesuaikan dengan keadaan dan sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

2.3.4 Syarat Sahnya Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Adat

UUPA tidak memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan jual-beli tanah, tetapi mengingat bahwa Hukum Agraria sekarang memakai sistem dan asas-asas Hukum Adat sebagaimana tertuang pada pasal 5 UUPA, maka jual-beli tanah harus ditinjau berdasarkan Hukum Adat pula. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang berlaku secara nasional dan disesuaikan dengan perkembangan modern.

Hukum Adat tidak mengenal ketentuan sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUH Perdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat, yaitu "kesepakatan", "kecakapan untuk berbuat", "hal yang tertentu" dan "causa yang halal". Dalam suatu masyarakat adat yang lebih dipentingkan adalah terlaksananya dan terjadinya perjanjian itu yaitu karena kesepakatan, tunai dan tidak tercela artinya masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan dan menganggap bahwa perjanjian itu adalah baik.

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 mengakibatkan penjualan tanah atau peralihan hak atas tanah tetap bersifat tunai, tetapi peranan Kepala Adat hanya sebagai saksi dan tidak dibenarkan untuk menguatkan perjanjian jual-beli itu. Oleh karena itu setelah berlakunya UUPA maka setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pasal 26 ayat (1) UUPA, menyatakan:

Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk melaksanakan pasal ini pemerintah telah mengeluarkan PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP No. 24 Tahun 1997, pada pasal 37 ayat (1) berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan tersebut, maka setiap jual-beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan yaitu di bagian Seksi Pendaftaran Tanah.

Ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diatas yang menyatakan bahwa hanya jual-beli tanah melalui PPAT yang dapat didaftarkan peralihan haknya, hanya berlaku untuk jual-beli tanah sesudah diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997 pada tanggal 8 Oktober 1997. Sedangkan jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dapat diupayakan pembuktian hak dan peralihannya dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), meskipun jual-beli tanah tidak melalui PPAT. Dalam pasal 24 ayat (1) disebutkan:

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti yang tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam penjelasan pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 huruf f dinyatakan bahwa diantara alat bukti tertulis tersebut adalah, "akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Penegasan yang lain juga ada dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada pasal 76 ayat (1) huruf g yang menyatakan bahwa :

Permohonan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Peraturan ini disertai alas hak yang dialihkan.

Apabila tidak ada sama sekali bukti tertulis atau keterangan saksi yang dapat digunakan sebagai penguat adanya hak atas tanah atau peralihannya, PP No. 24 Tahun 1997 memberikan kesempatan pembuktian melalui penguasaan tanah secara baik (ipso facto dalam hukum adat). Pada pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997 menyebutkan:

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.

2.3.5 Subyek dalam Jual-Beli Tanah Menurut UUPA

Mengenai subyek dalam jual-beli ada dua yaitu subyek sebagai penjual dan subyek sebagai pembeli:

a. Subyek Penjual

Subyek penjualan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 pasal 21 adalah orang-orang yang berhak atas tanah tersebut, baik ia warga negara Indonesia maupun orang asing dan dapat pula warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya, selain itu warga negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan asing. Sedang yang dimaksud dengan orang asing tersebut diatas adalah orang asing yang sesudah diberlakukannya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan yang menurut ketentuan pasal 21 ayat (3) diwajibkan melepaskan hak milik atas tanah di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya. Demikian pula warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak milik atas tanah dalam jangka waktu satu tahun sejak kewarganegaraannya hilang. Juga seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, yang mempunyai hak milik atas tanah wajib melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun (pasal 21 ayat (4)), pelepasan hak tersebut dapat terjadi karena jual-beli hak atas tanah.

Badan-badan hukum juga dapat menjadi subyek penjualan yaitu badan-badan hukum yang mempunyai hak milik atas tanah yang ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 21 ayat (2) UUPA yang menyatakan: "Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya" (Rashid, 1987:100).

b. Subjek Pembeli

Yang dapat menjadi subjek pembeli dalam jual-beli hak atas tanah adalah subyek-subyek yang oleh undang-undang ditetapkan dapat

mempunyai hak milik atas tanah. Adapun subjek-subjek yang memenuhi syarat untuk memiliki tanah menurut undang-undang adalah:

1. Warga negara Indonesia tunggal;
2. Badan-badan hukum yang diatur PP N0.38 tahun 1963 yang bergerak dalam bidang keagamaan dan sosial, yaitu :
 - a. Bank-bank yang didirikan oleh Pemerintah (Bank Negara);
 - b. Perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No.79 Tahun 1958, luasnya tidak melebihi ketentuan UU No.56/Prp/1960;
 - c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pendapat dari Menteri Agama;
 - d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pendapat dari Menteri Sosial.



III. PEMBAHASAN

3.1 Proses Pemberian Kuasa Menjual dalam Jual-Beli Tanah Hak Milik

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1792 KUH Perdata adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan untuk atas nama si pemberi kuasa. Dari pengertian tersebut dalam pasal 1792 KUH Perdata diatas, sifat pemberian kuasa tiada lain daripada “mewakikan” kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Penerima kuasa bertindak atau berbuat sebagai wakil atau mewakili si pemberi kuasa untuk dan atas nama si pemberi kuasa (Harahap, 1986:306).

Dalam zaman yang penuh kesibukan seperti sekarang ini seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu ia memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusannya tersebut. Ini membuktikan bahwa seseorang selalu membutuhkan orang lain dalam rangka mencukupi kebutuhan hidupnya. Maka terciptalah suatu hubungan hukum antara orang-orang tersebut yaitu dengan adanya perjanjian pemberian kuasa diantara para pihak.

Begitupun dalam jual-beli tanah hak milik, pemberian kuasa menjual yang diberikan oleh pemberi kuasa (lastgever) kepada si penerima (lastheber) mempunyai suatu tujuan tertentu.

Menurut Boentaran Santoso,S.H. hasil wawancara Senin,12 November 2001, pemberian kuasa menjual tersebut dapat merupakan perjanjian yang bersifat:

1. perjanjian sepihak atau Eenzedige Overeenskomst, yaitu apabila hanya pemberi kuasa saja yang menandatangani akta atau surat kuasa itu. Dengan dilaksanakannya perintah atau kewajiban dari si pemberi kuasa maka berarti kuasa itu sudah diterima oleh penerima kuasa.

2. perjanjian kedua pihak atau Tweezedige Overeenskomst, yaitu apabila si pemberi kuasa dan si penerima kuasa sama-sama menandatangani akta itu.

Sebagaimana perjanjian pada umumnya, perjanjian pemberian kuasa inipun harus memenuhi ketentuan yang tercantum pada pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Transaksi jual-beli tanah yang biasanya terjadi dalam masyarakat ada dua cara yaitu pembayarannya dengan cara mengangsur dan secara tunai. Sehingga dari awal harus sudah ada kesepakatan diantara pihak penjual dengan pihak pembeli, bagaimanakah jual-beli itu dilakukan. Atas kesepakatan kedua belah pihak mereka menghadap kepada PPAT.

Dikaitkan dengan fakta tersebut diatas yaitu kuasa menjual yang diberikan oleh B.Tin al.Marsani kepada saudaranya yang bernama Mulyono untuk melakukan transaksi jual-beli atas sebidang tanah Hak Yasan seluas 675,5 M2, Persil No.11, Blok D.I, Kohir No.34 yang terletak di Desa Rambipuji, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember. Pemberian kuasa menjual tersebut terjadi karena B.Tin al.Marsani ingin menjual tanah itu dan ia belum menemukan calon pembeli yang sesuai dengan yang diharapkan. Karena merasa kesulitan maka ia memberikan kuasa menjual kepada saudaranya yaitu Mulyono untuk mencari seorang pembeli yang mau menawar tanahnya sesuai dengan harga yang ditawarkan. Untuk mempermudah dan memperlancar segala urusan yang berkaitan dengan transaksi jual-beli tanah tersebut maka ia memberikan kuasa menjual tidak hanya sebatas mencari calon pembeli tetapi juga untuk mewakili dirinya sebagai pihak penjual, guna melakukan transaksi apabila jual-beli tanah

tersebut telah terjadi, sampai segala urusannya selesai, termasuk datang menghadap PPAT bersama-sama dengan pihak pembeli untuk membuat akta jual-beli tanah.

Sebelum akta jual-beli tanah tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT, maka terlebih dahulu PPAT akan meminta identitas pihak calon pembeli dan pihak calon penjual (dalam hal ini identitas si kuasa yang bertindak untuk dan atas nama penjual). Kemudian kepada si penerima kuasa akan ditanyakan mengenai kuasa yang telah diberikan kepadanya dari si pemberi kuasa untuk di periksa. Setelah itu PPAT akan memeriksa syarat-syarat lain yang diperlukan dan harus dipenuhi, diantaranya berupa surat girik, Ipeda, Riwayat tanah, surat keterangan lurah, SKPT.

Dengan dihadiri oleh dua orang saksi, dihadapan PPAT, penjual (diwakili kuasanya) dan pembeli menandatangani akta jual-beli dan dengan disaksikan oleh PPAT, harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akta jual-beli akan tetapi apabila sudah dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap PPAT maka PPAT harus menanyakan terlebih dahulu apakah harga tanah sesuai dengan yang tercantum dalam akta telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dan sebaliknya apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli, sebab dalam akta jual-beli tersebut ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima penjual sehingga akta juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Didalam transaksi jual-beli tanah yang pembayarannya dilakukan secara mengangsur maka oleh PPAT akan dibuatkan akta notariel, yaitu akta ikatan jual-beli tanah yang diikuti dengan akta kuasa menjual, yang mana didalamnya dicantumkan berapa lama jangka waktu untuk pelunasan pembayaran, berapa kali angsuran itu dilakukan serta besarnya jumlah angsuran. Dalam hal ini si pembeli diberi kuasa untuk membeli sendiri tanah miliknya itu dalam kapasitas ia sebagai penerima kuasa. Ia membeli sendiri

tanah tersebut adalah untuk menguatkan haknya dan membuktikan bahwa ia berhak atas tanah itu.

Menurut Boentaran Santoso, S.H. selaku PPAT (hasil wawancara, Senin 12 November 2001), dalam jual-beli yang tunduk pada perjanjian bilamana sudah dilunasi selalu ada klausula pemberian kuasa. Demikian juga dalam akta PPAT senantiasa selalu tidak boleh lupa dicantumkan surat kuasa yaitu apabila si penerima kuasa (lastheber) / si pembeli ditolak ijin pemindahan haknya oleh instansi yang berwenang (BPN), maka si pembeli diberi kekuasaan untuk menjual kepada orang lain, yaitu kalau didalam PP N0.10 Tahun 1961 dalam pasal 3 (akta jual-beli selalu ada klausulanya seperti diatas). Sedangkan sekarang ini setelah berlakunya PP N0.24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP N0.10 Tahun 1961 di dalam akta jual-beli tidak ada klausula seperti tercantum dalam pasal 3 peraturan yang lama tentang pemberian kuasa seperti tersebut diatas. Namun demikian, seorang PPAT hendaknya tidak boleh melupakan pemberian kuasa seperti pada zaman PP No.10 Tahun 1961. Apabila ada pemberian kuasa itu, bilamana izin pemindahan haknya ditolak oleh BPN maka ia (pembeli) dapat menjualnya kepada orang lain dan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai penerima kuasa. Kalimat pemberian kuasa ini (pasal 3 PP No.10 Tahun 1961) dapat dituangkan dalam akta PPAT model baru yaitu pada pasal yang kosong.

Perjanjian pemberian kuasa menjual yang berpangkal dari adanya perjanjian ikatan jual-beli maupun perjanjian jual-beli tanah akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Adapun kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Mulyono selaku penerima kuasa adalah :

1. si kuasa diwajibkan selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya dan ia menanggung biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.

2. ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakan pada waktu si pemberi kuasa meninggal, jika dengan tidak segera menyelesaikan dapat timbul suatu kerugian.
3. Si kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tetapi juga terhadap kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
4. Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya.

Sedangkan si pemberi kuasa dalam hal ini adalah B.Tin al.Marsani mempunyai kewajiban :

1. memenuhi perikatan-perikatan yang telah dibuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya dari pada itu selain sekedar menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam.
2. Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika telah diperjanjikan.
3. Si pemberi kuasa juga harus memberi ganti rugi kepada si kuasa tentang kerugian-kerugian yang diderita ketika menjalankan kuasanya serta membayar bunga kepada si kuasa atas persekot-persekot yang dikeluarkan.

3.2 Bentuk Surat Kuasa Menjual serta Berlakunya Surat Kuasa Tersebut

Surat Kuasa menjual yang merupakan bukti dari adanya suatu perjanjian atau adanya kesepakatan kedua belah pihak mempunyai peranan yang sangat penting. Dalam suatu perjanjian kuasa dimana pernyataan kehendak para pihak dituangkan dalam suatu surat yang kemudian surat itu

ditandatangani yang merupakan langkah awal dari timbulnya suatu hak dan kewajiban para pihak.

Pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima dalam berbagai cara yaitu:

1. dengan akta umum/otentik;
2. dengan tulisan dibawah tangan/onderhands gesthrift;
3. dengan surat biasa, dan atau
4. dengan lisan (pasal 1793 KUH Perdata).

Dikaitkan dengan fakta tersebut diatas yaitu kuasa menjual yang diberikan oleh B.Tin al.Marsani kepada saudaranya yang bernama Mulyono untuk melakukan transaksi jual-beli atas sebidang tanah Hak Yasan seluas 675,5 M2, Persil No.11, Blok.D.I, Kohir No.34 yang terletak di Desa Rambipuji, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember. Kuasa mana diberikan secara lesan karena ia tidak bisa baca tulis dan atas dasar kepercayaan ia memberikan kuasa itu kepada saudaranya.

Pemberian kuasa secara lesan masih dimungkinkan terjadi dalam masyarakat, terutama terjadi pada masyarakat yang pola pikirnya masih sederhana atau masyarakat pedesaan. Hal ini bisa terjadi antara lain karena kurangnya pengetahuan mereka atau mereka begitu mempercayai orang yang diberinya kuasa tersebut. Apabila pemberian kuasa menjual ini terjadi pada transaksi jual-beli hak atas tanah maka seorang PPAT harus berhati-hati dan tidak begitu saja percaya pada orang tersebut. Biasanya seorang PPAT apabila mendapati klien seperti itu maka ia akan meminta supaya orang tersebut bisa mendatangkan orang yang telah memberinya kuasa menjual untuk membuktikan bahwa perkataannya itu benar yakni dengan mendengar sendiri kuasa menjual itu dari pihak pemberi kuasa. Setelah memperoleh kebenaran dari bukti kehadiran para pihak, biasanya seorang PPAT akan membuatkan akta atau surat pernyataan yang ditandatangani kedua belah pihak mengenai perjanjian pemberian kuasa tersebut. Hal ini

bertujuan untuk menguatkan pemberian kuasa tersebut menjadi bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Surat kuasa menjual yang diberikan dalam suatu transaksi jual-beli tanah yang terjadi dalam masyarakat bisa merupakan suatu surat kuasa otentik maupun surat kuasa dibawah tangan/onderhand akte. Surat dibawah tangan adalah surat yang dibuat oleh para pihak itu sendiri dan isinya tergantung dari kesepakatan yang telah terjadi diantara keduanya, akan tetapi penandatanganan dari surat kuasa tersebut bisa dilakukan dihadapan Notaris/pejabat yang berwenang (dilegalisasi). Jadi pejabat atau notaris itu hanya mengesahkan tandatangannya saja. Hal ini menunjukkan perjanjian kuasa itu terjadi karena adanya asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang bebas untuk membuat suatu perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Legalisasi surat-surat dibawah tangan artinya bahwa surat-surat dibawah tangan yang dibuat oleh pihak-pihak itu sendiri penandatanganannya harus dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang. Jadi pejabat/notaris itu hanya mengesahkan tanda tangannya saja namun notaris tidak menyimpan asli aktanya, berbeda dengan akta otentik/akta notaris dimana asli aktanya disimpan oleh notaris sebagai arsip negara sedangkan yang diterima oleh para pihak hanya salinan atau turunannya saja.

Sedangkan untuk masa berlakunya suatu surat kuasa menjual adalah sesuai dengan batas waktu yang ditentukan dalam isi perjanjian atau selama perjanjian pokoknya belum berakhir. Surat kuasa menjual yang diberikan oleh B.Tin al.Marsani kepada Mulyono dalam transaksi jual-beli hak atas tanah tersebut adalah berlaku sampai penandatanganan akta jual-beli atau sampai selesainya segala urusan yang menyangkut transaksi jual-beli tanah tersebut. Sedangkan untuk surat kuasa yang diberikan setelah terjadi jual-beli tanah adalah berlaku sampai izin permohonan pemindahan haknya dikabulkan oleh

instansi yang berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau berlaku selamanya dan tidak pernah berakhir apabila izin permohonan pemindahan haknya ditolak oleh BPN.

Menurut Boentaran Santoso, S.H. (hasil wawancara Jum'at, 16 November 2001) alasan BPN menolak suatu izin permohonan pemindahan hak adalah sebagai berikut :

1. Karena Warga Negara Asing (WNA);
2. Karena mempunyai kewarganegaraan rangkap;
3. Karena melebihi batas maksimal pemilikan tanah;
4. Karena merupakan tanah guntai/absentee.

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa perjanjian pemberian kuasa bisa bersifat sepihak maupun dua pihak, maka cara berakhirnya pun juga secara sepihak dan dua pihak. Tetapi mengingat bahwa perjanjian tersebut timbul karena adanya kesepakatan diantara keduanya yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa maka sudah selayaknya berakhir karena kesepakatan (menurut Boentaran Santoso, S.H hasil wawancara, Jumat, 16 November 2001).

Sehubungan dengan masalah berakhirnya hubungan pemberian kuasa, menurut pasal 1813 KUHPerdara telah menentukan cara dan hal-hal yang mengakhiri pemberian kuasa. Menurut Harahap (1986:312-314), berakhirnya kuasa terjadi karena:

1. pencabutan surat kuasa oleh si pemberi kuasa;
2. si kuasa melepaskan kuasa yang diterimanya atas kehendak sendiri;
3. salah satu pihak atau para pihak meninggal dunia.

3.3 Konsekwensi Yuridis Apabila Terjadi Pencabutan Surat Kuasa Secara Sepihak Oleh Pemberi Kuasa

Berdasarkan ketentuan dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan, maka jika suatu perjanjian dibuat dengan memenuhi semua syarat-syarat

yang tersebut pada pasal 1320 KUH Perdata, dalam arti suatu perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan, para pihak yang memberikan kesepakatan tersebut cakap dan berwenang, ada objek perjanjian yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum serta ada sebab-sebab yang dibolehkan, maka seketika sejak perjanjian tersebut terjadi para pihak saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Begitupun dalam perjanjian pemberian kuasa menjual baik yang terjadi dalam rangka untuk melakukan transaksi jual-beli tanah maupun pemberian kuasa menjual yang terjadi setelah adanya ikatan jual-beli tanah.

Dalam kaitannya dengan fakta tersebut diatas adalah bahwa pemberian kuasa menjual dari B.Tin al.Marsani kepada Mulyono diberikan atas dasar kepercayaan dan untuk mempermudah serta memperlancar terjadinya transaksi jual-beli seperti yang ia harapkan, dalam arti semata-mata untuk memenuhi kepentingannya maka tidak ada alasan baginya untuk melakukan pencabutan kuasa secara sepihak. Pencabutan sepihak baru bisa dilakukan apabila didukung suatu alasan yang tepat, seperti misalnya setelah sekian lama waktu yang diberikan ternyata belum menemukan calon pembeli atau mungkin si kuasa tidak melakukan kuasanya/tugasnya dengan baik.

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli/ikatan jual-beli yang dibuat karena jual-beli hak atas tanah tersebut pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur, atau sertifikat hak atas tanah oleh penjual masih dijamin dengan hak tanggungan yang berarti harus diroya terlebih dahulu sebelum dibuatkan akta jual-beli oleh PPAT, atau surat-surat tanah belum lengkap sehingga untuk melaksanakan jual-beli melalui PPAT belum bisa dilakukan, jadi belum ada sertifikat tanah, yang ada hanya surat girik.

Perjanjian ikatan jual-beli seperti diatas biasanya diikuti dengan pemberian kuasa menjual secara mutlak. Surat kuasa secara mutlak atau yang biasa disebut surat kuasa yang tidak bisa dicabut kembali adalah surat kuasa yang biasanya dibuat oleh pemilik sebidang tanah untuk mendapatkan sejumlah uang dengan segera, sehingga ada yang berpendapat bahwa surat kuasa mutlak itu pada hakekatnya adalah merupakan salah satu bentuk pelepasan hak. Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus dilandasi dengan itikad baik. Jadi selama perjanjian itu dibuat dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan undang-undang, maka kuasa mutlak itu adalah sah. Pada pasal 1813 KUH Perdata yang mengatur tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa adalah juga merupakan bagian dari hukum perjanjian. Pada umumnya pasal-pasal hukum perjanjian bersifat hukum yang mengatur sehingga sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, para pihak yang terlibat di dalam perjanjian pemberian kuasa dapat menentukan syarat-syarat termasuk di dalamnya menentukan bahwa surat kuasa mutlak tersebut tidak dapat dicabut.

Sedangkan menurut logikanya suatu pemberian kuasa harus dapat ditarik kembali oleh yang memberikan kuasa, maka ketentuan pasal 1813 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "pemberian kuasa berakhir kalau ditarik kembali oleh yang memberi kuasa " merupakan suatu persyaratan yang wajar tetapi dalam hal demi kepentingan yang menerima kuasa atau kedua-duanya diperlukan kuasa yang bersifat mutlak.

Pemberian kuasa menjual yang dituangkan dalam suatu akta berikutnya setelah akta jual-beli tanah PPAT itu dibuat/ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hakikatnya adalah tidak dapat dicabut kembali oleh si pemberi kuasa (lastgever) dan tidak berakhir karena ketentuan yang diatur dalam

pasal 1813 KUHPerdato. Kuasa menjual tersebut tidak dapat dicabut oleh pemberi kuasa karena ada Rechtstitlenya (alas haknya/sebabnya) yaitu jual-beli hak atas tanah dan telah dibayar lunas. Pemberian kuasa mutlak seperti tersebut diatas tidaklah mengandung hal-hal yang dilarang undang-undang ataupun yang berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum. Dengan pemberian kuasa mutlak itu tidak ada pihak yang dirugikan. Si pemberi kuasa memberikan kuasa yang bersifat mutlak itu karena ia sudah memperoleh apa yang ia kehendaki dari yang menerima kuasa dan tinggal kepentingan yang menerima kuasa yang perlu diperhatikan atau memerlukan perlindungan hukum. Jadi semata-mata untuk memberikan jaminan perlindungan atas hak yang dipunyai oleh penerima kuasa setelah jual-beli tanah itu selesai (hasil wawancara dengan Boentaran Santoso, S.H. Jumat 16 November 2001).

Menurut Satrio (1995:155), bahwa "janji itu mengikat", maksudnya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri daripada akibat-akibat perjanjian yang ditutup oleh mereka. Juga berdasarkan pasal 1339 KUH Perdata bahwa perjanjian itu tidak hanya mengikat pada hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut pihak dan persetujuannya, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Sehingga Satrio (1995:235-236), mengatakan bahwa isi perjanjian terdiri dari yang pertama-tama dan yang terutama adalah apa yang secara tegas disepakati dalam perjanjian dan disamping itu yang ditambah dengan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Dengan demikian bagi kedua belah pihak perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang serta mereka tidak dapat menarik kembali perjanjian tersebut tanpa sepakat para pihak atau dengan kata lain membatalkan perjanjian secara sepihak dan mereka harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Para pihak juga tidak hanya terikat pada hal-hal yang secara tegas disebutkan dalam perjanjian, namun terikat pula pada hal-hal yang tidak secara tegas

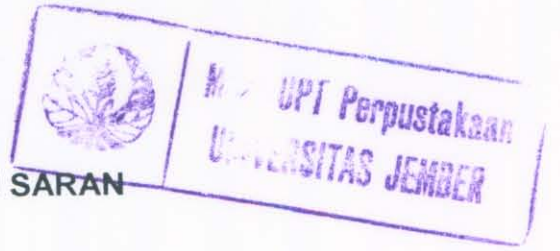
disebut dalam perjanjian, hal ini berdasarkan pada kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Selanjutnya Mohammad (1990:159), juga menyatakan akibat dari melanggar perjanjian adalah:

1. setiap pelanggaran perjanjian akan memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk memperoleh ganti rugi;
2. jika pelanggaran itu cukup berat juga akan memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menghentikan perjanjian dan mengakhirinya.

Dengan demikian berdasarkan Buku III KUH Perdata apabila seseorang atau salah satu pihak dalam suatu perjanjian yang dibuat secara sah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak maka harus dianggap ingkar janji atau wanprestasi sehingga kepadanya dapat dituntut untuk memenuhi atau melaksanakan perjanjian tersebut dengan dikenakan ganti kerugian dan lain sebagainya. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dari pengertian pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat diambil unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum yaitu :

1. harus ada perbuatan;
2. yang melanggar hukum;
3. harus ada kesalahan;
4. harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian;
5. harus ada kerugian. (Setiawan, 1999:30)



IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah penyusun sampaikan diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. bahwa suatu perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang diatur dalam pasal 1792 KUH Perdata terjadi karena adanya pelimpahan kekuasaan atau wewenang dari si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa untuk mewakili kepentingannya. Hal ini selain bertujuan untuk memudahkan transaksi jual-beli tanah hak milik yang terjadi diantara kedua belah pihak juga merupakan bukti bahwa seseorang seringkali tidak dapat menyelesaikan urusannya sendiri sehingga ia memerlukan jasa orang lain, yang akhirnya menciptakan suatu hubungan. Pemberian kuasa menjual dapat diberikan untuk meleakukan transaksi jual-beli tanah atau dapat terjadi setelah ada perjanjian ikatan jual-beli maupun perjanjian jual-beli tanah.
2. Bahwa pemberian kuasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah ditandatangani oleh keduanya merupakan awal terjadinya perjanjian kuasa menjual. Keabsahan pemberian kuasa tersebut tidak tergantung pada bentuk atau formalitasnya akan tetapi bentuknya bebas, bisa berupa akta otentik, surat dibawah tangan, surat biasa maupun secara lisan. Surat kuasa tersebut berlaku mulai saat ditandatangani hingga batas waktu yang tercantum didalam isi perjanjian, atau selama perjanjian pokoknya masih berlangsung. Jangka waktu berlakunya surat kuasa menunjukkan keabsahan dari segala tindakan yang dilakukan oleh para pihak khususnya pihak penerima kuasa.
3. Bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka seketika sejak perjanjian

tersebut terjadi para pihak telah saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam perjanjian pemberian kuasa menjual yang timbul karena adanya perjanjian ikatan jual-beli hak atas tanah, apabila terjadi pembatalan perjanjian secara sepihak oleh si pemberi kuasa yaitu berupa pencabutan surat kuasa maka apabila tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain (penerima kuasa) maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas tindakannya tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata bahwa orang yang karena salahnya menerbitkan suatu kerugian kepada orang lain maka sudah menjadi kewajibannya untuk mengganti kerugian tersebut.

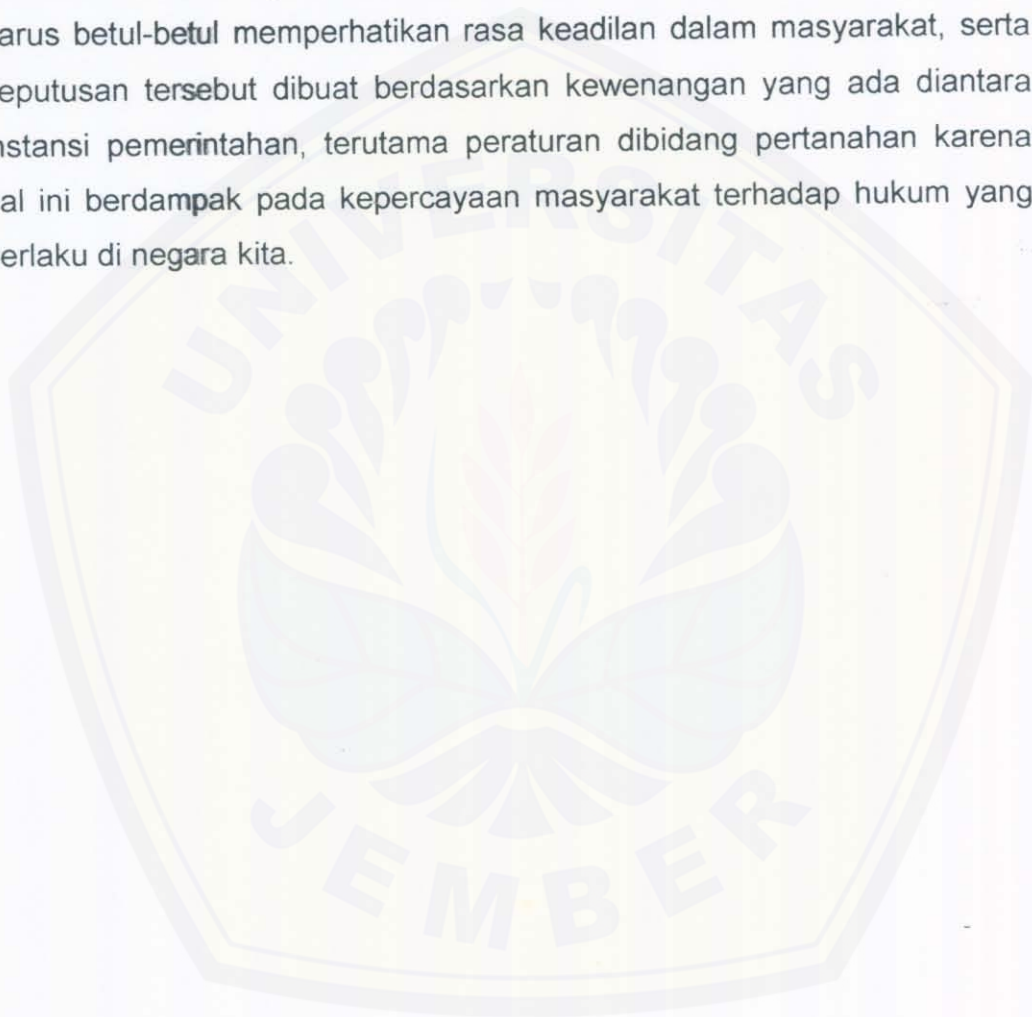
4.2 Saran

Setelah penyusun menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan judul skripsi yang berbentuk Legal Memorandum ini yaitu aspek hukum perjanjian pemberian kuasa menjual dalam jual-beli tanah hak milik, maka selanjutnya penyusun akan mengemukakan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari penulis yaitu:

1. Perjanjian pemberian kuasa yang berarti memberikan wewenang kepada orang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, sebaiknya dibuat atau dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, baik dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan yang penandatanganannya dilakukan dihadapan notaris karena hal ini merupakan bukti hitam diatas putih yang menunjukkan adanya suatu peristiwa sebagaimana yang tertulis didalamnya, sehingga apabila ada salah satu pihak yang mengingkarinya maka pihak lain menuntutnya

berdasarkan **bukti** yang ada, mengingat hukum acara perdata kita hanya membutuhkan **bukti** formil.

2. Mengingat persoalan tanah sangat peka dalam kehidupan masyarakat kita maka hendaknya pemerintah didalam membuat suatu keputusan harus betul-betul memperhatikan rasa keadilan dalam masyarakat, serta keputusan tersebut dibuat berdasarkan kewenangan yang ada diantara instansi pemerintahan, terutama peraturan dibidang pertanahan karena hal ini berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap hukum yang berlaku di negara kita.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1983. *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Hadikusuma, H. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung : Mandar Maju.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Harsono, B. 1971. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Haryanto. 1981. *Cara Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Mohammad, A.K. 1990. *Hukum Perjanjian*. Bandung Alumni.
- Parlindungan, A.P. 1981. *Kapita Selekta Hukum Agraria*. Bandung : Alumni.
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* . Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Rashid, H.A. 1987. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Saleh, K. Wantjik. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*. Bandung : Alumni.
- Setiawan, R. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Bardin.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibyo, R. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Departemen Dalam Negeri (Direktorat Jenderal Agraria). 1981. *Peraturan Perundangan Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah*. Jakarta.

-----, 1982. *Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*. Jakarta.

Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember.



LAMPIRAN-LAMPIRAN





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Lampiran 1

Nomor : 3548 /J25.1.1/PP.9/2001
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 8 Nopember 2001

Yth. Bp. R. Johannes Boentaran Santoso,SH
Notaris/PPAT Jember
di -
J e m b e r . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Murni Setyowati
NIM : 97 - 213
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Pemuda No.18 Rambipuji Jember
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah " Aspek hukum perjanjian pemberian kuasa menjual dalam jual-beli tanah hak milik."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,

SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian **Kejur. & Perdata**
- Yang bersangkutan
- Arsip

R. Johannes Boentaran Santoso, S.H.

J E M B E R

Trunojoyo 42 - Telp. (0331) 83900 - 83903 Fax. (0331) 83900

Rumah : Jln. Trunojoyo 42 Telp. (0331) 83903

02/XI/JR/2001.

SURAT KETERANGAN.

Jember, 16 November 2001.

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Hukum

Cq. Ketua Jurusan Perdata

Universitas Jember

Di -

T e m p a t .

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan Surat Keterangan kepada Bapak bahwa ----
seorang Mahasiswa :

Nama : Murni Setyowati.
N I M : 97 - 213.
Program : S1 Ilmu Hukum.
Alamat : Jl. Pemuda No. 18 Rambipuji - Jember.

benar-benar telah melakukan konsultasi di Kantor kami guna melengkapi
penyusunan skripsinya.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat kami,
Notaris/PPAT di Jember



(R. JOHANNES BOENTARAN SANTOSO, S.H.)

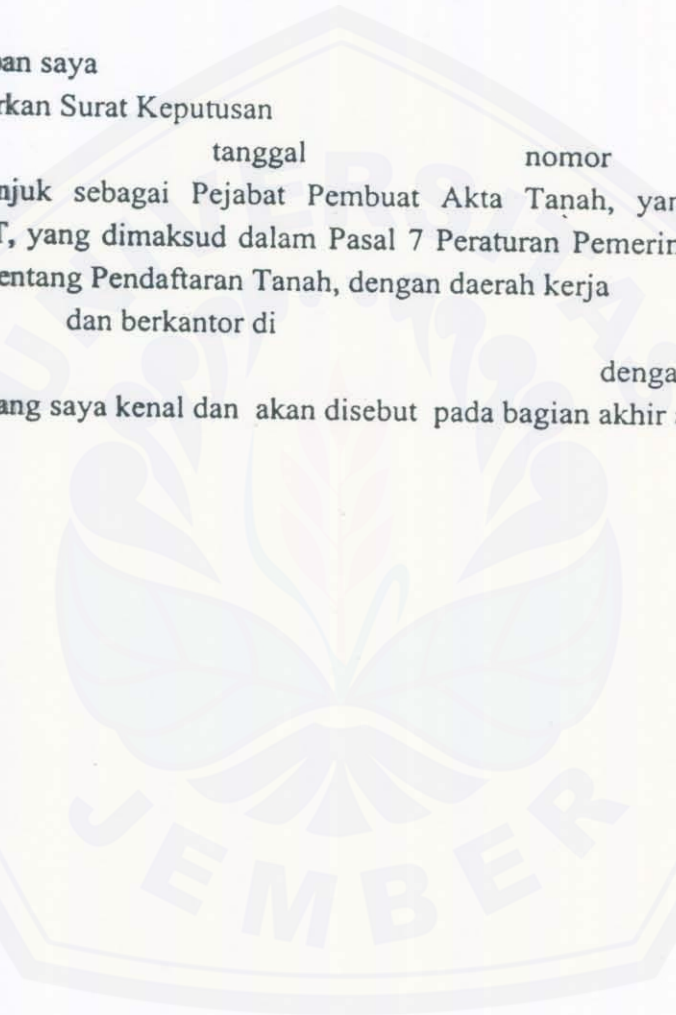
AKTA JUAL BELI

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()
)

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan
· tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja
· dan berkantor di
· dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
·



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. -----

----- K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp. (

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan: -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan: -----

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

() hak atas obyek Hak Tanggungan berupa () hak atas tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang diuraikan dibawah ini:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

seluas Nomor m² (

meter persegi) dengan Nomor terletak di:

Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

- Propinsi :
- Kabupaten/Kotamadya :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- .
- .
- .
- .
- .

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kotamadya :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

Jual beli ini meliputi pula : -----

- .
- .
- .
- .
- .
- .

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga

- .
- .
- .

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
.
Nomor tanggal

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

- .
- .
- .
- .

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

----- Pasal -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

----- Pasal -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

.
. .
. .
. .
. .
. .

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan



.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....