

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PENDAFTARAN TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, JUAL BELI TANAH, DAN SURAT KUASA KHUSUS MENJUAL

A. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Urip Santoso, menyatakan bahwa : (Santoso 2016)

“Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah.”

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang hanya meliputi:

“Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.”

kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastral* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *Cadastral* adalah *record* pada lahanlahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, menyatakan bahwa :
(Urip Santoso 2014)

“Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut *Capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastro*, di Pepprancis disebut *Cadastral*, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah *Kadastrale* atau *Kadaster*.”

Capistratum atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.

Hasan Wargakusumah, menyatakan bahwa : (Wargakusumah 1992)

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.”

Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain :

- a. Adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya;
- b. Adanya kepastian hukum dan jaminan hukum terhadap pemegang tanah yang mendaftarkan tanahnya; dan
- c. Adanya lembaga penyelenggara tanah.

2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Urip Santoso, menyatakan bahwa : (Urip Santoso 2012)

“Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).”

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi :
 - 1) Pegukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut; dan

- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria; dan
- d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 23 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang termaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut;

Pasal 32 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- a. Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19; dan
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

- a. Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Muhammad Fauzi Rijal, menyatakan bahwa : (Muhammad Fauzi Rijal 2017)

“Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.”

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Eko Lucky Mamesah, menyatakan bahwa : (Budiartha 2018)

“Kemudian guna merealisasikan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.”

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak berlakunya lagi PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Boedi Harsono, menyatakan bahwa : (Harsono 1999)

“Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendapat pengaturan lengkap dan merinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”

Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan lanjutan dari Pasal 12, 23, 32 dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur hal pendaftaran tanah secara terperinci dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya.

3. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi :

a. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu :

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia; dan
- 2) Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

b. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia; dan
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia; dan
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu :

- 1) Warga negara indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia;
- 3) Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di indonesia; dan
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

f. Tanah Wakaf

Pasal 49 ayat (3) UUPA, Tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan

melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

h. Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

i. Tanah Negara

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

B. Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat.

1. Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

2. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtennar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

3. Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yag menerima tahanya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan

suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

4. Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

5. Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

C. Tinjauan Umum mengenai Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang

perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 sebagai berikut :

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

Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya. (Harapah 1996)

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/ benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. (RAS 2009)

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan

kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karna itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan. (Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja 2003)

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Dengan, demikian yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala suatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*. (Soedharyo Soimin 2004)

Perjanjian jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli; dan

- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenang yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguhsungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban. (Subekti 1978)

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan penyerahan (*levering*) secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.

- b. Penyerahan barang tak bergerak

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.

- c. Penyerahan piutang atas nama

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta *cessie*.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*. (Soedharyo Soimin 2004)

Pasal 1458 KUHPerdata, menyatakan bahwa hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria maka pengertian jual beli tanah hak

milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. (Sutedi 2010)

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. (Putri 2016)

3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu :

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

- a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;
- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah;
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria yang

dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali;

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah :
 - a) Hak Milik;
 - b) Hak Guna Usaha;
 - c) Hak Guna Bangunan; dan
 - d) Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi;

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya; dan
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

D. Tinjauan Umum Mengenai Surat Kuasa

1. Pengertian Surat Kuasa

Secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Bab Ke-16 (enambelas), Buku III KUHPertdata tentang perikatan, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami arti dari pengertian kuasa secara umum dapat dirujuk pada Pasal 1792 KUHPertdata menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdara tersebut mengandung unsur :

- a. Persetujuan;
- b. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan; dan
- c. Atas nama pemberi kuasa.

Unsur persetujuan harus memenuhi syarat-syarat persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu ; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Sedangkan unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan harus sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan katakata yang tegas. Kemudian mengenai unsur atas nama pemberi kuasa, ini berarti

bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.

Bentuk-bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan (Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara), dan sejumlah ketentuan Undang-Undang mewajibkan surat kuasa terikat pada bentuk tertentu, antara lain Pasal 1171 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik. (Badruzaman 1986)

Dalam perkembangan hukum di Belanda melalui *Nieuw Burgerlijke Wetboek*, sebuah kitab revisi *Burgerlijke Wetboek*, telah diatur pengertian tentang kuasa (*volmacht*) dan pemberian kuasa (*lastgeving*). Pada prinsipnya, *Volmacht* berbeda dengan *lastgeving*. *Volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Tindakan hukum sepihak adalah tindakan hukum yang timbul sebagai akibat dari perbuatan satu pihak saja, misalnya pengakuan anak dan pembuatan wasiat.

Adapun *lastgeving* merupakan suatu persetujuan sepihak dimana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak. Pasal 1792 KUHPerdara merupakan *lastgeving* dan pada dasarnya pemberian kuasa ini bersifat cuma-cuma, sebagaimana dimaksudkan

dalam Pasal 1794 KUHPerdara. Dengan demikian *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan *volmacht* merupakan kewenangan mewakili. Suatu *lastgeving* tidak selalu memberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa sebab dalam *lastgeving* dimungkinkan adanya wewenang mewakili (*volmacht*), akan tetapi tidak selalu *volmacht* merupakan bagian dari *lastgeving*. Apabila wewenang tersebut diberikan berdasarkan persetujuan pemberian kuasa maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari persetujuan.

2. Jenis-Jenis Surat Kuasa

Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu :

- a. Akta umum;
- b. Surat di bawah tangan;
- c. Lisan;
- d. Diam-diam;
- e. Cuma-Cuma; dan
- f. Kata khusus.

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris, artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemberian kuasa dengan surat di bawah

tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak. Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya pemberian kuasa itu hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Sedangkan pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, artinya isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

3. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Hal tersebut disebabkan karena :

- a. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa;
- c. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit; dan

d. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktik ini kita juga tidak memberikan kuasa kepada orang yang belum kita kenal, tetapi kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan-kepentingan kita.

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi. (Subekti 1995)

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya (Pasal 1814 KUHPerdara). Yang dimaksudkan dengan ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa tersebut kapan saja asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian melalui pengadilan.

Penarikan kuasa kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa. Hal ini tidak mengurangi tuntutan pemberi kuasa kepada penerima kuasa (Pasal 1815 KUHPerduta). Dalam praktik, penarikan kembali itu diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan dengan surat kepada para pihak atau relasi yang berkepentingan. Dari alasan-alasan berakhirnya masa pemberian surat kuasa dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

- a. Bahwa pemberian kuasa dapat berakhir setiap saat dan apabila perlu dapat dilakukan dengan cara memaksa;
- b. Penarikan pemberian kuasa harus dengan sepengetahuan penerima kuasa;
- c. Dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa tetap dapat melakukan tugasnya kecuali ada penarikan surat kuasa (hanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli); dan
- d. Dalam hal penerima kuasa yang meninggal dunia maka ahli warisnya harus sesegera mungkin memberitahukan kepada pemberi kuasa dan melakukan tindakan yang perlu untuk kepentingan penerima kuasa. Selain daripada alasan-alasan yang diuraikan dalam Pasal 1813 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1819 KUHPerduta, terdapat alasan lain yang dapat mengakhiri pemberian kuasa yaitu karena lewatnya

masa berlaku surat kuasa serta terpenuhinya syarat untuk pemberian kuasa, misalnya kuasa untuk pengurusan sesuatu.