

## JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN SURAT KUASA MUTLAK (STUDI PERKARA NOMOR 47/PDT.G/2019/PN.PYA)

Oleh:

Rezza Faundra A<sup>1)</sup>, Hirsanuddin<sup>2)</sup>, Sahnan<sup>3)</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Magister Hukum Universitas Mataram

<sup>2</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>3</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>1</sup>Email : Rezza\_MIH18@gmail.com

### Abstark

Penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua isu hukum yaitu Bagaimana legalitas jual beli hak atas tanah tanpa dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Bagaimana pertimbangan hukum dari hakim dalam memutus perkara terkait dengan jual beli hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak pada perkara Perkara Nomor 47/Pdt.G/2019/PN.PYA. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus atau *Casse approach*. Berdasar hasil penelitian menunjukkan bahwa Legalitas Jual Beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang terjadi dalam Perkara Nomor: 47/PDT.G/ 2019/PN.Pya tetap sah berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 14 Maret 1995. Selain itu berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu terbitnya akta Perjanjian ikatan jual beli nomor 610 tanggal 13 nopember 2018 dan kuasa menjual nomor 611 tanggal 13 nopember 2018 di notaris HAMZAN WAHYUDI, SH., MKn adalah sebagai penegasan terhadap peristiwa hukum berupa jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan pada 14 maret 1995. Bahwa Sesungguhnya jual beli dengan menggunakan kwitansi yang dilakukan oleh penggugat dengan Turut tergugat telah dilakukan sejak tahun 1995 dan kemudian di pertegas oleh Notaris tahun 2018. Sementara hakim hanya membandingkan antara jual beli antara tergugat dan turut tergugat yang dilakukan tahun 2016 dan Perjanjian Perikatan Jual beli yang dibuat tahun 2018 tanpa memepertimbangkan bahwa terbitnya akta perikatan jual beli merupakan penegasan terhadap jual beli yang dilakukan sejak tahun 1995.

**Kata Kunci :** jual Beli, Surat Kuasa Mutlak

### 1. PENDAHULUAN

Secara yuridis terkait dengan peralihan kepemilikan tanah di Indonesia pada saat ini telah diatur oleh beberapa peraturan perundang undangan diantara salah satunya adalah pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikatakan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan

hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang di buat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak. Namun dalam prakteknya di kehidupan masyarakat kita saat ini masih banyak ditemui proses jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang ada. Jual beli dilakukan dengan sistem konvensional dimana penjual memberikan uang kepada pembeli dan pembeli memberikan surat bukti kepemilikan tanah baik itu berupa Leter C, Petok D, maupun setifikat kepada pembeli dan sebagai bukti jual beli maka penjual memberikan kwitansi kepada pembeli atau dengan membuat

perjanjian tertulis yang didalamnya tertera bahwa penjual telah menjual sebidang tanah dengan dasar bukti Leter C, petok D, atau sertifikat kepada pembeli. Pembeli telah menyerahkan uang tunai kepada penjual sebagai pembayaran atas tanah yang dijual. Kemudian surat perjanjian jual beli itu ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta ditandatangani oleh saksi yang ada saat transaksi jual beli. Surat perjanjian inilah yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah namun bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pembeli masih atas nama pemilik yang lama yaitu penjual.

Hal ini Seperti yang terjadi di wilayah Kabupaten Lombok Tengah dalam Perkara Nomor 47/Pdt.G/2019/PN.PRA. Duduk perkara, pada tahun 1995 terjadi jual beli tanah antara **Rahmat (penjual)** selaku pemilik tanah yang sah sesuai sertifikat Hak Milik No. 251 Tahun 1995 dan **M. Ali Fathan, S.IP (pembeli)**. Jual beli hanya dilakukan dengan sistim konvensional yaitu penjual menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai kesepakatan yang dibuktikan dengan kuitansi bermaterai. Oleh karena pembeli pada saat perjanjian jual beli (1995) pindah tugas ke Makasar sehingga terhalang untuk mengurus proses balik nama terhadap tanah tersebut. Akhirnya untuk sementara tanah tersebut masih ditempati oleh penjual (**Rahmat**) dan sertifikat asli atas tanah tersebut masih berada pada pembeli (**M. Ali Fathan, S.IP**). Akan tetapi pada tahun 2004 Pembeli mendapat informasi bahwa tanah tersebut telah dijual kepada seseorang bernama **Ni Made Sumarni**.

Secara singkat dapat dijelaskan bahwa berdasarkan bukti tertanda TT-2 berupa Permohonan atas nama RAHMAT (Tergugat 2) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yang menerangkan bahwa RAHMAT (Tergugat 2) telah mengajukan surat permohonan **Sertifikat pengganti** hak milik nomor 251 atas tanah yang terletak di Desa Montong Sapah, Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah ke kantor pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tertanggal 1 Nopember 2008;

Kemudian berdasarkan bukti tertanda TT-3 berupa Laporan Kehilangan / Rusak No. Pol : LK/806/X/2008/KA SPK atas nama RAHMAT (Tergugat 2) ke Resor Lombok Tengah yang menerangkan bahwa RAHMAT (Tergugat 2) melaporkan kehilangan barang /surat berupa 1 (satu) buah Sertifikat Tanah Kebun atas nama Pemilik RAHMAT (Tergugat 2) dengan nomor Hak Milik 251;

Kemudian berdasarkan bukti tertanda TT-8 berupa Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/Penolakan Penerbitan Sertifikat Pengganti Nomor 630.284/PT/2008 tanggal 23 Desember 2008 yang menerangkan bahwa oleh karena telah memenuhi pasal 59 ayat 5 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terhadap

permohonan RAHMAT (Tergugat 2) diterbitkan **sertifikat pengganti** sehingga sertifikat Hak Milik nomor 251 dinyatakan tidak berlaku lagi;

Setelah melalui proses pelaporan dan pengumuman serta terbit sertifikat pengganti dibuatlah surat kuasa menjual (mutlak) Nomor : 95 tanggal 27 Februari 2010 dari Sdr. RAHMAT kepada sdr. LALU FATURRAHMAN.

Atas dasar Surat Kuasa itulah terjadi transaksi jual beli antara Lalu Fatuurahman (mewakili Rahmat) dengan NI MADE SUMARNI.

Selanjutnya berdasarkan bukti tertanda TT-9 berupa Pendaftaran Peralihan Hak atas nama NI MADE SUMARNI (Tergugat 1) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yang menerangkan bahwa NI MADE SUMARNI (Tergugat 1) melalui (PPAT) ZAINUL ISLAM, SH. telah melengkapi permohonan peralihan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tanggal 11 Mei 2012 (satu berkas);

Dengan demikian dalam kasus ini terjadi dua transaksi jual beli terhadap **satu obyek hak atas tanah**, yaitu jual beli yang menggunakan kwitansi tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan jual beli yang menggunakan surat kuasa menjual.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*legal reserch*) dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan Kasus atau *Casse approach*. Tehnik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, melalui studi dokumentasi dan dilakukan dengan menggunakan system kartu (*card system*), kemudian diinventarisir dan dikelompokkan (*klasifikasi*) sesuai dengan masing-masing rumusan masalah. Bahan hukum yang sudah dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dan dengan metode deduktif, yaitu menjelaskan ketentuan-ketentuan yang bersifat umum yang mengatur tentang jual beli dan surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Legalitas jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melibatkan PPAT

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahkan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27

Tahun 1834.

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan ditempat barang itu berada.

Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Sebaliknya jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.

Sedangkan konsep Jual beli tanah yang didasarkan pada hukum adat pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah.

Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.

Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechthshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Di atas telah diuraikan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Sekarang ini setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. **Tunai**, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut.

**Terang**, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian **tunai**, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak);
- Pembayaran harganya

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar

perbuatan jual beli.

Untuk itu berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa:

seorang menjadi "Pejabat Umum", apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnyanya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnyanya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnyanya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pindahan haknyanya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pindahan haknyanya.

Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pindahan haknyanya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhnyanya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Disamping itu, akta jual beli tanah

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu :

- a. untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnyanya.
- b. merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat. Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.

## 2. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Surat Kuasa Mutlak

Kehidupan manusia tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain, dengan tujuan yaitu melangsungkan kehidupan sehari-hari, untuk diri sendiri maupun keluarganya. Keperluan dalam kehidupannya antara lain keperluan akan tanah dan tempat tinggal. Setiap orang memerlukan tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat pokok. Sehingga setiap orang selalu berusaha untuk mendapatkan tanah ini, yang salah satu caranya melalui jual beli.

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dimana salah satu pihak (dalam hal ini penjual) melakukan wanprestasi.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli berarti tidak dipenuhnyanya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkan proses pembuatan sertipikat tanahnya oleh penjual.

Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian (teori baru) menurut Van Dune sebagaimana telah dikemukakan dalam Bab II yang tidak melihat perjanjian semata-mata tetapi dilihat pula perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu:

1. Tahap adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak.
3. Tahap pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnyanya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai

persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu *pertama* menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata menyatakan bahwa "*kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.*"

Berdasarkan definisi tersebut di atas kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang. Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Oleh karena itu sangat beralasankalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan hukum. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan resikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli.

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

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

Terlebih dahulu kita lihat lengkapnya Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457

tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi:

"Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "Obligatoir" saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, 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.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan

apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik. Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesucilaan.

Berdasarkan uraian diatas dapatlah diketahui bahwa suatu perjanjian dilatarbelakangi adanya penawaran dan penerimaan, yang disusul dengan kesepakatan, analisa yang dapat digunakan dalam menelaah suatu perjanjian adalah apakah tahap *pracontractual* telah sesuai dengan ketentuan hukum, karena dari analisa ini pertamakali suatu perjanjian ditelaah secara hukum.

Prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi oleh masing-masing pihak. Apabila perjanjian pengikatan jual beli yang dilanjutkan dengan jual beli akan dilaksanakan setelah sertipikat telah selesai dan didaftar atas nama penjual, maka prestasi penjual adalah segera melakukan pengurusan sertipikat tanah tersebut agar jual beli dapat segera dilakukan.

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel. Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian "lahir" suatu akta cukup terpenuhi.

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan "Benarkah bahwa ada pernyataan?" kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak

menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjajjian pengikatan jual beli cukup terbukti.

Dalam hal benarkah bahwa ada pernyataan, jelas terbukti dalam persidangan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat batasan, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli.

Tentang pembuktian materiel, maka menyangkut pertanyaan "Benarkah isi pernyataan di dalam akta itu", kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang akan diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat. Secara ringkas disimpulkan bahwa hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana yang akan memikul beban pembuktian. Didalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif dan bijaksana, serta tidak boleh berat sebelah. Semua peristiwa dan keadaan yang konkrit harus diperhatikan dengan seksama olehnya. Sebagai pedoman, dijelaskan oleh pasal 1865 BW, bahwa:

*"Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"*

Sekalipun untuk peristiwa yang disengketakan itu telah diajukan pembuktian, namun pembuktian itu masih harus dinilai. Berhubung dengan menilai pembuktian, hakim dapat bertindak bebas [contoh: hakim tidak wajib mempercayai satu orang saksi saja, yang berarti hakim bebas menilai kesaksiannya (ps. 1782 HIR, 309 Rbg, 1908 BW)] atau diikat oleh undang-undang [contoh: terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, hakim terikat dalam penilaiannya (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW)].

Hal ini sejalan dengan teori pembuktian yang menyatakan bahwa dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang

menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak.

Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, maka gugatannya akan dikabulkan.

Dari uraian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun, setidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Dalam kaitannya dengan kasus jual beli hak atas tanah dengan menggunakan surat kuasa menjual sebagaimana dalam Putusan telah mengakui keabsahan jual beli dengan menggunakan **surat kuasa mutlak** dan mengabaikan jual beli yang dilakukan oleh para pihak dengan **menggunakan kuitansi** (tanpa melibatkan PPAT).

Putusan hakim yang mengabaikan jual beli yang menggunakan kwitansi (tanpa melibatkan PPAT) tentu didasarkan pada ketentuan Pasal 19 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan “setiap perjanjian yang bersifat **mengalihkan kepemilikan** hak atas tanah **wajib dengan akta PPAT**”. Artinya keterlibatan pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap legalitas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan teori **Kepastian hukum** merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian. Teori tujuan hukum menurut Radbruch dalam Theo Huijbers adalah Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan. Inilah yang menjadi dasar rujukan hakim lebih mengedepankan nilai kepastian hukum.

Semakin kompleks tingkat transaksi dan semakin tinggi kebutuhan untuk mengamankan transaksi yang dilakukan, para pelaku bisnis tentunya meminta agar penasihat atau konsultan hukum mereka memberikan advis dan jalan yang terbaik guna mengakomodasi kebutuhan tersebut.

Salah satunya yang masih jamak dipraktikkan adalah mengenai penggunaan surat kuasa yang bersifat mutlak atau Surat Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah (“**Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982**”), yang melarang penggunaan surat kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah. Kasus mengenai hal ini pun sudah pernah terjadi pada tahun 1986 silam, dan telah menjadi yurisprudensi sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 2584K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988, lihat juga Putusan Mahkamah Agung No. 434/PK/PDT/2007.

Dari segi hukum, pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, yaitu persetujuan kedua belah pihak, dimana pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa ini yang umumnya dituangkan secara tertulis oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa, baik dalam surat kuasa umum ataupun khusus. Bedanya, surat kuasa khusus hanya mencakup satu kepentingan tertentu atau lebih. Sedangkan surat kuasa umum meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Hal ini dirumuskan dalam Pasal 1792 dan 1795 Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, KUHPerdata).

Selanjutnya, ketentuan Pasal 1813, 1814, 1815 KUHPer dan seterusnya mengatur tentang berbagai macam cara untuk mengakhiri atau menarik kembali surat kuasa tersebut, di antaranya: penerima kuasa menarik kembali atau memberitahukan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa; pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, atau diampui, atau pailit; sewaktu-waktu pemberi kuasa menarik kembali kuasanya dan jika disertai alasan, pemberi kuasa berhak memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang sudah diberinya; atau penerima kuasa meninggal. Di sisi lain, ketentuan yang isinya melarang suatu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali memang tidak diatur dalam Buku III tentang Perikatan KUHPerdata ini.

Sebagian ketentuan dalam Buku III KUHPerdata bersifat sebagai hukum yang mengatur saja (*aanvulen recht*). Jadi bersifat optional atau hanya untuk melengkapi. Dengan bersandar pada sifat tersebut, tak heran praktik-praktik penggunaan surat kuasa mutlak masih marak digunakan. Beberapa para praktisi hukum memiliki argumentasi, adanya asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam hukum perdata Indonesia.

Berdasarkan asas inilah, segala ketentuan yang sudah dituangkan dalam suatu perjanjian oleh

para pihak berlaku sebagai hukum bagi mereka yang mengikatkan diri di dalamnya. Namun, argumen lain pun muncul, asas kebebasan berkontrak tidak boleh bertentangan bukan saja dengan undang-undang, tetapi juga asas kepatutan dan ketertiban umum.

Penggunaan surat kuasa mutlak untuk menjual hak atas tanah sudah diinstruksikan untuk dilarang oleh Menteri Dalam Negeri demi kepentingan ketertiban status penggunaan tanah melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Adanya surat kuasa mutlak ini rupanya digunakan sebagai dasar pemindahan hak-hak atas tanah yang seharusnya melekat pada pemegang hak menjadi beralih kepada penerima kuasa mutlak tersebut dengan tidak dapat ditarik kembali.

Dengan demikian alasan penarikan kembali oleh pemberi kuasa dengan cara apapun, ataupun bilamana pemberi kuasa meninggal, tidak dapat mengakhiri pemberian kuasa tersebut. Lebih aneh lagi apabila si penerima kuasanya sendiri yang kemudian meninggal dunia dan tidak lagi dapat menjalankan kuasa-kuasa yang diberikan kepadanya.

Artinya secara filosofis pencantuman klausula tidak dapat ditarik kembali dalam keadaan apapun tidak bersesuaian dengan hakekat pemberian kuasa. Bagaimana mungkin dalam keadaan pemberi kuasa telah meninggal dunia pun masih dapat menjalankan kewenangannya berdasarkan surat kuasa tersebut.

Untuk itu, pengaturan surat kuasa mutlak ini memang tidak sejalan dengan logika hukum yang ada. Dalam beberapa perkara yang telah diputus oleh Mahkamah Agung, pada prinsipnya sama, membatalkan surat kuasa mutlak. Adapun yang menjadi rujukan adalah Putusan MA No. 2584K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988. Oleh karena itu Putusan Hakim yang menolak gugatan penggugat karena jual beli tidak dilakukan didepan PPAT dan mengakui jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh tergugat meskipun dengan menggunakan surat mutlak secara hukum dalam hal ini hakim *keliru menerapkan hukumnya*.

Sesungguhnya jual beli dengan menggunakan kwitansi yang dilakukan oleh penggugat dengan Turut tergugat telah dilakukan sejak tahun 1995 dan kemudian di pertegas oleh Notaris tahun 2018. Sementara hakim hanya membandingkan antara jual beli antara tergugat dan turut tergugat yang dilakukan **tahun 2016** dan Perjanjian Perikatan Jual beli yang dibuat **tahun 2018** tanpa memepertimbangkan bahwa terbitnya akta perikatan jual beli merupakan penegasan terhadap jual beli yang dilakukan sejak **tahun 1995**.

Hal ini sesuai dengan pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah,

jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut Bahwa Legalitas Jual Beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang terjadi dalam Perkara Nomor: 47/PDT.G/ 2019/PN.Pya **tetap sah** berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 14 Maret 1995. Selain itu berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu terbitnya akta Perjanjian ikatan jual beli nomor 610 tanggal 13 nopember 2018 dan kuasa menjual nomor 611 tanggal 13 nopember 2018 di notaries HAMZAN WAHYUDI, SH., MKn adalah sebagai penegasan terhadap peristiwa hukum berupa jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan pada 14 maret 1995.

Sesungguhnya jual beli dengan menggunakan kwitansi yang dilakukan oleh penggugat dengan Turut tergugat telah dilakukan sejak tahun 1995 dan kemudian di pertegas oleh Notaris tahun 2018. Sementara hakim hanya membandingkan antara jual beli antara tergugat dan turut tergugat yang dilakukan **tahun 2016** dan Perjanjian Perikatan Jual beli yang dibuat **tahun 2018** tanpa memepertimbangkan bahwa terbitnya akta perikatan jual beli merupakan penegasan terhadap jual beli yang dilakukan sejak **tahun 1995**.

#### 5. REFERENSI

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002)
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977)
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994)
- R.Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, (Intan Pariwara, Jakarta, 1989)
- Rony Hamitjio Soemitro, *Metode Penelitian Jurimetri*, (Ghalia Indonesia. 1990)
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta, Pradnya Paramita 1979)
- Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1984)
- Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 1977)  
Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;  
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang