

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan elemen yang sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Indonesia adalah salah satu negara yang memiliki wilayah terluas di dunia. Berdasarkan data Consumer News and Business Channel (CNBC) Indonesia, Indonesia menempati urutan ke-15 sebagai negara terbesar di dunia dengan luas wilayah negara seluas 1,90 juta km² dengan luas daratan seluas 1,81 juta km².¹ Berdasarkan data Sekretariat Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, terdapat 126.000.000 bidang tanah, akan tetapi tanah yang telah memiliki Sertipikat sebanyak 72,2 juta bidang dengan luas total 29.688.791 ha (dua puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh satu hectare).

Pengertian tanah itu sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).²

¹ CNBC Indonesia, <https://www.cnbcindonesia.com/lifestyle/20220908141244-33-370394/10-negara-terbesar-di-dunia-berdasarkan-luas-wilayahnya#:~:text=Indonesia%20ada%20di%20urutan%20ke,1%2C81%20juta%20km%20persegi.> , Diakses pada 22 Oktober 2022, pukul 17:10 WIB.

² Angger Sigit Pramukti, dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, cet. 1, (Yogyakarta : Medpress Digital, 2015), hal 4.

Selain itu, secara yuridis pengertian tanah diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah.

“Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”.³

Adapun definisi tanah menurut Ahli, yaitu :

1) Effendi Perangin

Menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁴

2) Supriadi

Menegaskan bahwa arti dari permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang bisa untuk dihaki bagi setiap orang atau badan hukum. Dengan demikian, hak-hak yang ada di atas permukaan bumi dalam hal ini adalah hak atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu perkara hukum. Perkara hukum yang dimaksud di sini ialah persoalan yang berkenaan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan beserta hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.⁵

Seiring bertambahnya jumlah penduduk berbanding lurus dengan kebutuhan tanah untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Selain itu, tanah juga diperlukan oleh masyarakat untuk dipergunakan menopang kebutuhan ekonomi, misalnya digunakan untuk lahan pertanian. Oleh karena itu, seiring berjalannya waktu, tanah dirasa menjadi semakin sempit dan tidak berbanding lurus dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat atas tanah. Ketidakseimbangan ketersediaan

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 2.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hal 7.

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal 3.

tanah dengan kebutuhan masyarakat kerap kali menimbulkan permasalahan dalam penguasaan tanah.

Pemindahan hak milik atas tanah sendiri dapat dilakukan dengan beberapa cara, salah satunya dengan cara jual-beli. Dalam Pasal 20 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), menjelaskan hak milik sebagai berikut:

- 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi;
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Di Indonesia sendiri, pengalihan hak milik atas tanah kerap kali dilakukan melalui proses jual beli. Dalam Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.⁶ Jual beli menurut hukum adat yaitu pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai.

Berdasarkan dengan hal tersebut, pada dasarnya jual beli tanah terjadi karena adanya kesepakatan yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang kemudian dituangkan dalam sebuah akta jual beli tanah sehingga menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli.

Dalam hal jual beli tanah, setelah pembeli membayar lunas penjual mempunyai kewajiban menyerahkan tanda bukti fisik dan hak kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik, dilanjutkan dengan proses balik nama Sertipikat Hak Milik yang didaftarkan ke kantor Pertanahan setempat. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah itu, maka terjadi pemindahan hak milik atas tanah yang semula hak tersebut dimiliki oleh penjual kemudian beralih

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Ed. rev., cet. 15, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal 7.

kepada pembeli. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan kesepakatan dalam proses jual beli tanah, maka pihak yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi. Jika salah satu pihak yang melakukan jual beli tanah melanggar peraturan perundang-undangan, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.

Tidak dapat dipungkiri, bahwa dalam proses jual beli tanah sering ditemui permasalahan saat pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Beberapa contoh permasalahan dalam jual beli tanah adalah Sertipikat hak milik tanah tidak asli, Sertipikat hak milik tanah dijaminkan atau diletakkan hak tanggungan atas tanah tersebut.

Dalam jual beli tanah, perjanjian jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki tugas utama yaitu melaksanakan sebagian proses pendaftaran tanah. Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sesuai dengan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam prakteknya dimasyarakat sering kali terjadi perjanjian jual beli tanah tanpa adanya pejabat umum yang memiliki kewenangan di lapangan. Misalnya terdapat perjanjian jual beli tanah yang dibuat berdasarkan perjanjian di bawah tangan. Pada umumnya banyak masyarakat yang memakai perjanjian di bawah tangan karena berbagai faktor, seperti jual beli tanah di bawah tangan tidak memakan waktu lama atau terbilang cepat, selain itu juga jual beli tanah di bawah tangan ini dianggap lebih mudah dalam prosesnya dan tidak membutuhkan biaya yang banyak.⁷

⁷ Arief Budiono, et al., Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum, (Jawa Tengah : Muhammadiyah University Press, 2022), hal 299.

Perjanjian jual beli tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut dikarenakan setelah akta jual beli tanah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka harus didaftarkan ke kantor Pertanahan setempat, sehingga pemilik tanah mendapatkan kepastian hukum yang jelas atas kepemilikan tanah tersebut. Selain itu, akta jual beli harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengetahui identitas para pihak yang melakukannya agar akta otentik tersebut tidak dipalsukan oleh pihak lain.

Salah satu permasalahan dalam peralihan hak milik atas tanah, adanya surat kuasa jual hak atas tanah. Pemberian Kuasa sendiri menurut Pasal 1792 KUHPerdota merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan penuh kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.⁸

Didasarkan dalam pemberiannya, menurut KUHPerdota surat kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdota, surat kuasa umum adalah pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum yang hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.⁹

Sedangkan yang dimaksud dengan surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdota, yaitu “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa”.¹⁰

Salah satu permasalahan surat kuasa jual yang tidak sah dalam peralihan hak atas tanah yaitu berawal dari H. Budiman Ali, Cs memberikan Kuasa Jual kepada Maidin Rahmad untuk menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2113 yang terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, seluas

⁸ KUHPerdota, Pasal 1792.

⁹ Ibid, Pasal 1796.

¹⁰ Ibid, Pasal 1795.

1.924 m² sebagaimana Surat Kuasa Jual Nomor 14 tertanggal 22 November 2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Banda Aceh Evi Melwinta Morin, S.H.

Bahwa setelah Maidin Rahmad berhasil menjual tanah tersebut dan telah dilakukan proses baliknama atas Sertipikat tersebut, Maidin Rahmad kembali menemui H. Budiman Ali, Cs dengan tujuan ingin menjual kembali tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2183 yang terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, seluas 220 m². Atas permintaan tersebut, H. Budiman Ali, Cs sepakat menjual tanahnya melalui Maidin Rahmad dengan syarat tanah tersebut harus terjual dalam waktu sembilan puluh hari.

Namun setelah jangka waktu yang diberikan oleh H. Budiman Ali, Cs kepada Maidin Rahmad berakhir, Maidin Rahmad belum mampu menyelesaikan penjualan tanah tersebut, sehingga H. Budiman Ali, Cs membatalkan perjanjian penjualan tanah tersebut. Sedangkan, tanah tersebut telah dijual kepada Hendra Saputra dan telah membayar lunas tanah yang dijual oleh Maidin Rahmad.

Setelah melakukan pelunasan atas pembayaran tanah tersebut yang dibuktikan dengan kwitansi tanda terima pembayaran tanah, Hendra Saputra meminta kepada H. Budiman Ali, Cs untuk memberikan Sertipikat Hak Milik Nomor 2183 untuk didaftarkan ke kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak terhadap pemilik tanah yang baru. Namun, H. Budiman Ali, Cs tidak mau menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut dikarenakan perjanjian tersebut batal dan H. Budiman Ali, Cs belum menerima uang pelunasan tanah tersebut.

Hendra Saputra kemudian mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut berpendapat bahwa karena Hendra Saputra telah melakukan pelunasan sehingga dinilai sebagai pembeli beritikad baik, maka Hendra Saputra berhak atas hak milik atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA YANG DIPERGUNAKAN UNTUK MENJUAL BIDANG TANAH LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1562 K/Pdt/2022)”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan permasalahan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum surat kuasa jual yang telah berakhir dapat digunakan kembali untuk menjual bidang tanah lain?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dalam memutus perkara Nomor: 1562 K/Pdt/2022?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap penyalahgunaan surat kuasa jual yang telah berakhir, digunakan kembali oleh penerima kuasa untuk menjual bidang tanah yang lain?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENULISAN

1. Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, tujuan penulisan sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui kedudukan hukum surat kuasa jual yang telah berakhir dapat digunakan kembali untuk menjual bidang tanah lain.
- 2) Untuk mengetahui pertimbangan hukum dalam memutus perkara Nomor: 1562 K/Pdt/2022.
- 3) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap penyalahgunaan surat kuasa jual yang telah berakhir, digunakan kembali oleh penerima kuasa untuk menjual bidang tanah yang lain.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis.

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat memperkuat teori-teori yang sudah ada, dan dari penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan penjelasan mengenai keabsahan surat kuasa jual yang sudah berakhir digunakan untuk menjual sebidang tanah yang lain.

D. KERANGKA TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL

1. KERANGKA TEORI

Kerangka teori bertujuan memberikan batasan-batasan tentang teori yang akan dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan. Dalam penelitian ini teori yang akan dipakai, yaitu:

a. Teori Kepastian Hukum

“Tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan tersebut, hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum”.¹¹

“Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan ke dua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan”.¹²

b. Teori Kemanfaatan Hukum

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama di dalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia, akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya

¹¹ Yupiter Marpi, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Transaksi E-commerce, (Tasikmalaya : PT. Zona Media Mandiri, 2020), hal 21.

¹² Ibid, hal 22.

sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.¹³

Aliran utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidakny suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.¹⁴

Dalam penelitian ini digunakan teori kepastian hukum dikarenakan dapat menjelaskan mengenai kepastian hukum untuk pihak Penggugat dan pihak Tergugat, di mana tanah tersebut apakah akan tetap menjadi milik Tergugat atau menjadi milik Penggugat dikarenakan Penggugat telah membayar lunas pembelian tanah tersebut kepada Tergugat IV tetapi kuasa yang telah diberikan oleh Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV untuk menjual tanah tersebut telah berakhir. Sedangkan teori kemanfaatan hukum digunakan agar tujuan hukum ialah memberi kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang.

2. KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual merupakan suatu kaitan antara konsep satu dengan konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Dalam kerangka konseptual pada penelitian ini, yaitu:

¹³ Muhamad Sadi Is, *Aspek Hukum Informasi di Indonesia*, cet. 1, (Jakarta : Kencana, 2021), hal 11.

¹⁴ Ibid, hal 11-12.

a. Surat Kuasa

Surat kuasa adalah surat yang menerangkan telah terjadinya pemberian kuasa dari satu pihak tertentu kepada pihak lainnya yang bertindak sebagai wakil dalam mengurus kepentingan pemberi kuasa, bila pemberi kuasa berhalangan hadir.¹⁵

Surat kuasa menurut sifat dan isinya terbagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Surat kuasa umum merupakan surat kuasa yang menerangkan bahwa pemberian kuasa tersebut umum atau meliputi berbagai jenis hal; dan
- 2) Surat kuasa khusus merupakan surat kuasa yang secara tegas menerangkan bahwa pemberian kuasa hanya berlaku khusus untuk hal-hal tertentu, misalnya berlaku khusus hanya untuk perpanjangan surat-surat tanah.¹⁶

b. Syarat Sah Surat Kuasa

Syarat-syarat formil surat kuasa khusus yang sah, yaitu:

- 1) harus berbentuk tertulis. Ada tiga alternatif, yaitu: (1) berupa akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa; (2) akta yang dibuat oleh panitera pengadilan yang dilegalisasi oleh ketua pengadilan/hakim; (3) dapat juga dengan akta autentik yang dibuat notaris
- 2) harus disebutkan nama para pihak yang berperkara
- 3) harus ditegaskan tentang hal yang disengketakan secara jelas;
- 4) harus disebut atau diperinci batas-batas tindakan yang dapat dilakukan penerima kuasa.¹⁷

Suatu kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Selain itu, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan dari si pemberi kuasa.¹⁸

¹⁵ H. Zainal Asikin, Hukum Acara Perdata di Indonesia, cet. 1, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hal 80.

¹⁶ Ibid, hal 81.

¹⁷ Sulaikin Lubis, Wismar 'Ain Marzuki, dan Gemala Dewi, Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia, cet. 4, (Jakarta : Kencana, 2018), hal 180.

¹⁸ Hukumonline.com, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-membuat-surat-kuasa-yang-baik-dan-benar-beserta-contohnya-lt60c89de291ae9> , Diakses pada 01 November 2022, pukul 00:29 WIB.

Suatu kuasa dapat diberikan dengan cara yang telah disebutkan di atas, dan penerima kuasa diharuskan untuk menyelesaikan apa yang telah dikuasakan oleh pemberi kuasa dan pemberi kuasa juga harus memberikan hak penerima kuasa yang telah mewakilinya untuk menyelesaikan satu urusan.

c. Berakhirnya Surat Kuasa

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara, pemberian kuasa berakhir:

- 1) dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa;
- 2) dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa;
- 3) dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa;
- 4) dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa:

- (1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
- (2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.¹⁹

Dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Perkawinan menjelaskan bahwa kedudukan isteri dan suami adalah seimbang dan masing-masing pihak dapat melakukan perbuatan hukum, sehingga pada point 4 tersebut perempuan pemberi atau penerima kuasa yang melakukan perkawinan, masih dapat melakukan perbuatan hukum dan kuasa yang diberikan atau diterima oleh perempuan tersebut masih berlaku dan tidak berakhir.

Berdasarkan ketentuan di atas, Pemberi Kuasa dapat mencabut kuasanya dari Penerima Kuasa. Pencabutan kuasa dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan

¹⁹ Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

dan waktunya bisa kapan saja. Namun, sangat disarankan pencabutan kuasa dilakukan dengan surat. Hal ini penting untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan di kemudian hari yang dapat merugikan si Pemberi Kuasa, sehingga surat pencabutan dapat dijadikan bukti. Akibat hukum dari berakhirnya pemberian kuasa tersebut ialah Penerima Kuasa tidak memiliki kuasa atas nama Pemberi Kuasa dan begitupun sebaliknya.²⁰

d. Surat Kuasa Jual

Surat kuasa untuk menjual rumah atau tanah berisi pelimpahan wewenang dari pemilik properti kepada perantara untuk membantu menjualkan rumah atau bidang tanah.²¹ Kuasa menjual ini dibuat untuk peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai hal diantaranya:

- 1) Pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- 2) Pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada di tempat sementara waktu.²²

Surat kuasa jual di sini merupakan kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam hal jual beli tanah. Surat kuasa jual diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum dikarenakan pemberi kuasa berhalangan untuk hadir.

Kondisi semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.²³

²⁰ Wahyu Nandang Herawan, <https://halohukum.com/pencabutan-surat-kuasa-dan-akibat-hukumnya/>, Diakses pada tanggal 31 Oktober 2022, pukul 23:59 WIB.

²¹ Rumah.com, <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188>, Diakses pada tanggal 31 Oktober 2022, pukul 23:08 WIB.

²² Muhammad Eddo Arfian, <https://media.neliti.com/media/publications/187381-ID-kuasa-menjual-sebagai-alternatif-penyele.pdf>, Diakses pada tanggal 31 Oktober 2022, pukul 22:58 WIB.

²³ Ibid.

Berdasarkan dengan keterangan di atas, Surat Kuasa Jual dibuat dalam bentuk Akta Otentik. Akta Otentik sendiri merupakan suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.²⁴ Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN), akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.²⁵

Pejabat umum yang berkuasa untuk membuat akta otentik, salah satunya adalah Notaris. Notaris sendiri menurut Pasal 1 angka 1 UU JN adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²⁶

e. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian, sehingga jual beli yang terjadi harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata.²⁷

Dalam Pasal 1320 KUHPdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.²⁸

f. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah. Secara umum, jual beli merupakan suatu perbuatan di mana pihak penjual berkewajiban untuk memberikan barang yang menjadi objek jual beli kepada pihak pembeli dengan menerima sejumlah pembayaran.²⁹

²⁴KUHPdata, Pasal 1868.

²⁵ UU Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 7.

²⁶ Ibid, Pasal 1 angka 1.

²⁷ Hukumonline.com, Tanya Jawab Hukum Perusahaan, Cet. 1, (Jakarta, Transmedia Pustaka, 2009), hal 61.

²⁸ KUHPdata, Pasal 1320.

²⁹ Angger Sigit Pramukti, dan Erdha Widayanto, Awas Jangan Beli Tanah Sengketa, Cet. 1, (Yogyakarta : Katalog Dalam Terbitan, 2015), hal 50.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah “suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai”.³⁰

g. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah terbagi menjadi dua, yaitu:

- a) Syarat materil sangat menentukan sahnya jual beli tanah, antara lain:
 - 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
 - 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
 - 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.
- b) Syarat formil dilakukan setelah semua syarat materil dipenuhi, dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat di hadapan PPAT. Dalam jual beli tanah, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.³¹

h. Developer

Pelaku usaha atau yang membangun perumahan disebut sebagai developer atau pengembang. Pengertian pelaku usaha menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu:

“Pelaku usaha adalah setiap orang atau perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai kegiatan ekonomi”.³²

³⁰ Ibid, hal 51.

³¹ Basyarudin, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan, (Surabaya, CV. Jakad Media Publishing, 2019), hal 14-15.

³² Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, (Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020), hal 37.

E. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum normatif biasa disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner karena penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis, sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.³³

Penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah penelitian hukum normatif. Penulisan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penulisan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data atau bahan perpustakaan yang merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang ditangani. Penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau undang-undang dasar dengan undang-undang regulasi dan undang-undang.³⁴
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) berawal dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum dan asas relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan landasan bagi peneliti dalam membangun suatu argument hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.³⁵

³³ Muhammad Syahrums, Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis, cet. 1, (Riau : DOTPLUS Publisher, 2022), hal 24.

³⁴ Djulaeka, dan Devi Rahayu, Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, (Surabaya : Scopindo Media Pustaka, 2019), hal 32.

³⁵ *Ibid*, hal 33.

- c. Pendekatan Kasus (*case approach*), melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam mempergunakan pendekatan kasus peneliti harus memahami ratio decidendi yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan hakim untuk sampai pada putusannya.³⁶

3. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber Data

Dalam penelitian ini termasuk ke dalam penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang bersumber dari data sekunder. Data sekunder terbagi menjadi:

1) Bahan Hukum Primer

Dalam bahan hukum primer ialah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:

- a) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-undang Pokok-pokok Agraria;
- d) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁶ Suharyono M. Hadiwiyono, Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, cet. 1, (Malang : Inteligensi Media, 2020), hal 45.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer seperti buku-buku teks, khususnya buku-buku tentang hukum, serta artikel dalam berbagai jurnal dan majalah ilmiah di bidang ilmu hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berupa penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum, ensiklopedia, dan seterusnya.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dilakukan dalam mengumpulkan data dengan menggunakan sumber penelitian, sebagai berikut:

1) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Kegiatan mengumpulkan, memeriksa/meneliti, serta melakukan penelusuran terhadap dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi maupun keterangan yang dibutuhkan. Caranya antara lain membaca, menelaah, mempelajari, mencatat, serta mengutip buku-buku, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

4. Analisis Data

Tahap analisis data merupakan tahap pemberian makna terhadap data-data yang diperoleh dalam penelitian. Data sekunder yang telah dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan, kemudian dianalisa untuk dilakukan pembahasan dan menarik kesimpulan dengan menggunakan teori-teori hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Secara sistematika dalam penyusunan skripsi ini, penulis membaginya ke dalam lima bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis memberikan gambaran awal sebagai pengantar untuk lebih memahami pembahasan skripsi ini. Dalam bab ini terbagi menjadi beberapa sub bab, yaitu:

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penulisan
- D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual
- E. Metode Penelitian
 1. Jenis Penelitian
 2. Pendekatan Penelitian
 3. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data
 4. Analisis Data

F. Sistematika Penulisan

**BAB II TINJAUAN UMUM ANALISIS YURIDIS
PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA YANG
DIPERGUNAKAN UNTUK MENJUAL BIDANG TANAH
LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1562**

K/Pdt/2022)

Dalam bab ini penulis memaparkan landasan teori tentang tinjauan umum:

- A. Surat Kuasa
- B. Syarat Sah Surat Kuasa
- C. Berakhirnya Surat Kuasa
- D. Surat Kuasa Jual
- E. Syarat Sah Jual Beli Tanah
- F. Developer

**BAB III FAKTA YURIDIS ANALISIS YURIDIS
PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA YANG
DIPERGUNAKAN UNTUK MENJUAL BIDANG TANAH
LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1562
K/Pdt/2022)**

Pada bab ini penulis akan menguraikan secara jelas fakta-fakta yang akan menjadi objek penelitian dalam skripsi ini, yaitu:

- A. Kasus Posisi

- B. Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama
- C. Pertimbangan Hakim Tingkat Banding
- D. Pertimbangan Hakim Tingkat Kasasi

BAB IV ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA YANG DIPERGUNAKAN UNTUK MENJUAL BIDANG TANAH LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1562 K/Pdt /2022)

Dalam bab ini berisikan hasil dan pembahasan mengenai:

- A. Kedudukan hukum surat kuasa jual yang sudah berakhir digunakan untuk menjual bidang tanah lain
- B. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor: 1562 K/Pdt/2022
- C. Akibat hukum terhadap penyalahgunaan surat kuasa jual yang telah berakhir, digunakan kembali oleh penerima kuasa untuk menjual bidang tanah yang lain.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini merupakan bagian terakhir dan penulis akan memberikan hasil berupa kesimpulan serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diangkat oleh penulis yang merupakan jawaban dari permasalahan penelitian ini.